205 m² Luxus Wohneinheit auf 2 Ebenen nahe Klinik und Uni Innsbruck



Objektnummer: 5093/251

Eine Immobilie von Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1951
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,00 m²
Nutzfläche:	205,00 m²
Gesamtfläche:	205,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 197,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	980.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.780,49 €
Betriebskosten:	346,26 €
USt.:	69,25 €

Provisionsangabe:

35.280,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tamara Bacher, MA








Amica









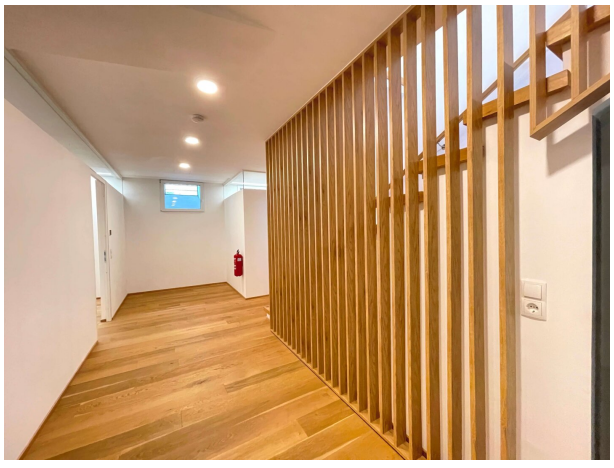


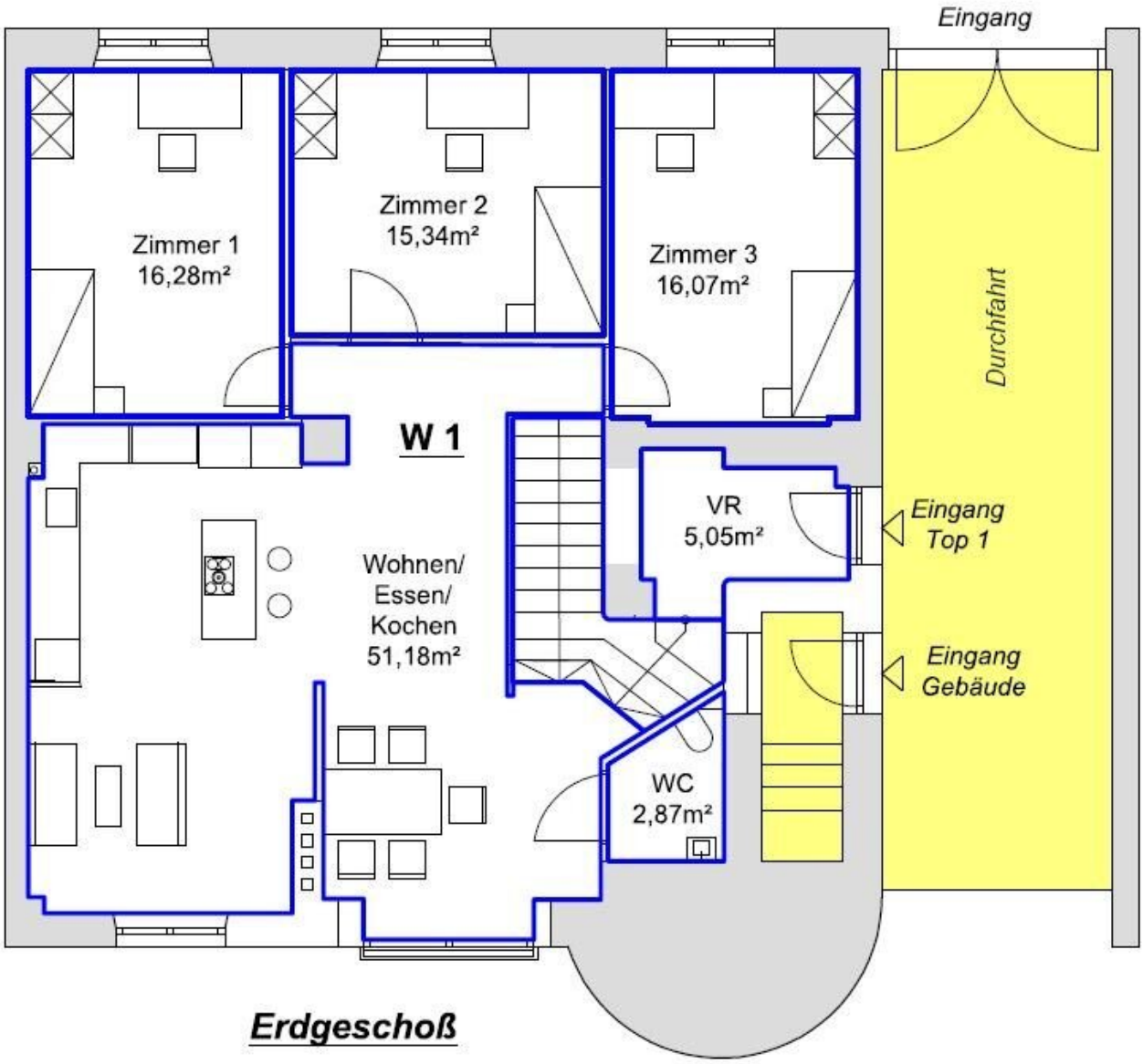




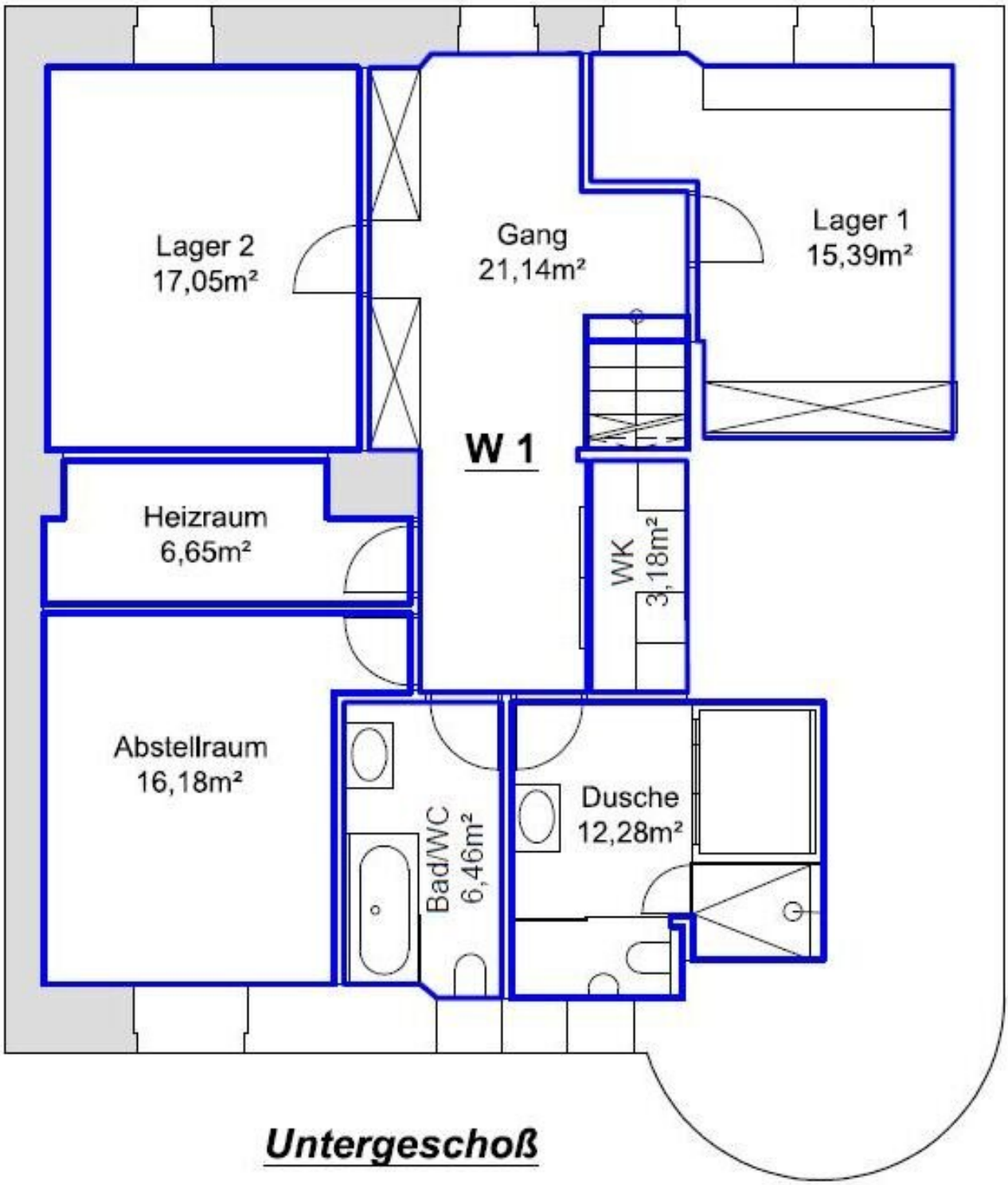







Eingang
Zimmer 1
16,28m²
Zimmer 2
15,34m²
Zimmer 3
16,07m²
Durchfahrt
W 1
VR
5,05m²
Eingang
Top 1
Wohnen/
Essen/
Kochen
51,18m²
Eingang
Gebäude
WC
2,87m²

Erdgeschoß



Untergeschoß

Objektbeschreibung

Auf rund **205 m² Gesamtnutzfläche**, verteilt auf Erdgeschoß und Untergeschoß, entfaltet sich ein Wohnkonzept, das sowohl ästhetisch als auch funktional begeistert.

Link zum Video: https://youtube.com/shorts/tAjM_hA4abE?is=1dAhrTcxK6UeFiZe

Schon beim Betreten überzeugt der offene Wohn- und Küchenbereich mit seiner beeindruckenden Raumwirkung. Die hochwertige **Designküche der Marke Amica**, ausgestattet mit Keramikarbeitsplatte, großem Küchenblock, integriertem Weinkühler, **Doppelkühlschrank mit Tiefkühlbereich** sowie einem modernen Herd mit Abluftsystem, bildet das Herzstück dieser Immobilie.

Im Erdgeschoß erwarten Sie **drei gut geschnittene Zimmer**, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein **französischer Balkon** ergänzen diese Ebene optimal.

Das Untergeschoß eröffnet zusätzlichen, hochwertig ausgebauten Raum: **drei weitere Räume**, eine Waschküche, ein Heizraum sowie gleich **zwei zusätzliche Bäder** – eines mit Badewanne, eines mit Dusche – und als besonderes Highlight die **private Sauna**. Diese Ebene verleiht der Wohnung eine beeindruckende Großzügigkeit und spricht Menschen an, die Wert auf zusätzlichen Platz, Homeoffice, Wellness oder Multinutzung legen.

Die gesamte Einheit wurde vor einem Jahr vollständig modernisiert: edler Parkettboden, stilvolle Beleuchtung, Fußbodenheizung, hochwertige Sanitärausstattung, moderne Glaselemente im Treppenbereich sowie eine klare Architektursprache, die zeitlos und exklusiv wirkt. Dank **Erstbezug nach Sanierung** erhält man ein Wohnambiente, das elegant, modern und „ready to move in“ ist.

Ein weiterer Vorteil ist der **eigene Wohnungseingang**, der absolute Privatsphäre ermöglicht. Die Wohnung befindet sich zudem in einer **ruhigen Innenhoflage**, wodurch ein geschütztes, angenehmes Wohnumfeld entsteht – mitten in der Stadt und dennoch völlig abseits vom Straßenlärm.

Die Lage könnte kaum besser sein: **Wilten** zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Innsbrucks. Die unmittelbare Nähe zur Universität, zum MCI, zur Klinik sowie zur Innenstadt macht dieses Objekt zu einem zukunftssicheren Investment – ideal für Eigennutzer ebenso wie für anspruchsvolle Anleger. Nahversorger, Cafés, Restaurants und eine hervorragende ÖV-Anbindung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Abgerundet wird das Gesamtpaket durch einen **Außenstellplatz**.

Diese Immobilie ist ideal für Menschen mit hohem Anspruch an Wohnqualität, Raumangebot

und Lage. Ein Zuhause, das man selten findet – und noch seltener wieder hergibt.

Baujahr

Laut Bauakten der Stadt Innsbruck - Registratur stammt die früheste dokumentierte Baumaßnahme aus **1951** (Wiederaufbau). Ältere Unterlagen sind nicht vorhanden. Diese Angabe entspricht dem offiziellen Archivstand des Bauamtes und wird von uns aktuell nochmals geprüft – rein zur Qualitätssicherung.

Energieeffizienz

Der Energieausweis vom **24.05.2020** (gültig bis **23.05.2030**) weist folgende Werte aus:

- **HWB:** 197 kWh/m²a (**Klasse E**)
- **fGEE:** 1,68 (**Klasse C**)

Die Kennzahlen wurden auf Basis der damaligen Nutzung als Geschäftsfläche berechnet. Bei einer späteren Nutzung als Wohnraum können sich nutzungsbedingte, leichte Abweichungen ergeben – in der Praxis jedoch ohne relevanten Einfluss auf die Gesamtbewertung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap