Helle 4-Zimmer-Wohnung mit insg. ca. 87 m² Gesamtnutzfläche in der Innenstadt von Innsbruck zu verkaufen

Objektnummer: 1909/193

Eine Immobilie von VIA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1890
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,00 m²
Nutzfläche:	87,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Keller:	25,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 95,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	565.000,00 €
Betriebskosten:	162,69 €
Heizkosten:	90,00 €
USt.:	19,06 €

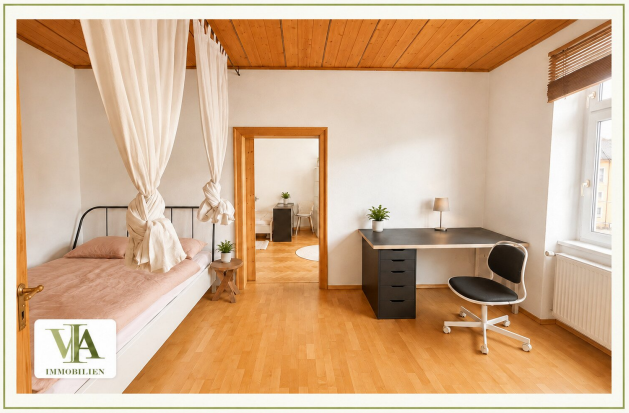
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner

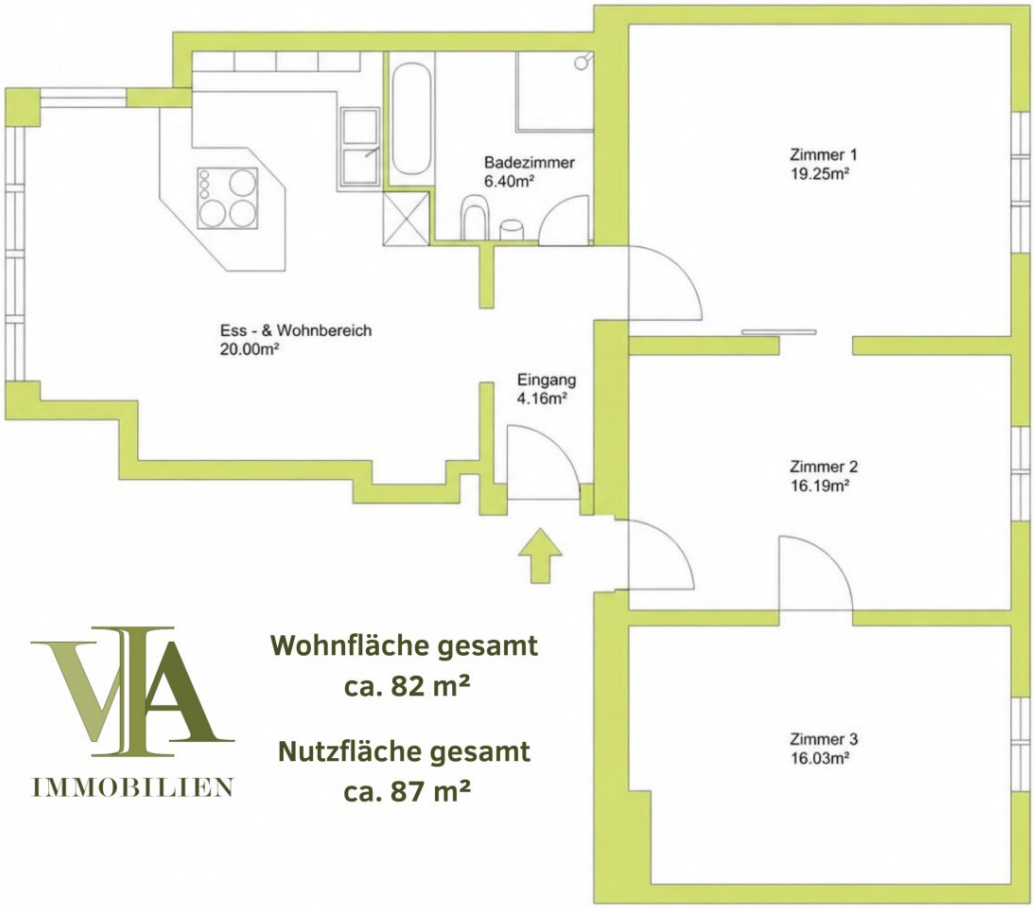
Irina Aleman, BA MA

VIA Immobilien
Adamgasse 23



IMMOBILIEN

IMMOBILIEN



IMMOBILIEN

Wohnfläche gesamt
ca. 82 m²

Nutzfläche gesamt
ca. 87 m²

IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Auf rund **87 m² Gesamtnutzfläche** bietet die Wohnung viel Platz zum Wohlfühlen und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung.

RÄUME: Es sind insgesamt **vier Zimmer**, davon **drei helle Zimmer**, eine **wunderschöne offene Wohnküche**, ein **Vorraum mit Garderobe sowie** ein **Badezimmer mit Badewanne und Dusche mit insg. ca. 82 m² Wohnfläche. Dank der großen Fenster wirken alle Räume freundlich, hell und besonders einladend**.

WEITERER RAUM: Zu der Wohnung gehört auch **der rund 5 m² große Raum im Zwischenstock**. Dort finden die **Waschmaschine samt Wasseranschluss und Ablauf**, der **Gaszähler einer Gastherme, der mit Strom betriebene Warmwasserboiler** sowie ein **Abstellplatz für kleinere Dinge** ihren Platz.

UMFANGREICHE RENOVIERUNGEN: Um das **Jahr 2000** wurden die **Fenster in der gesamten Wohnung durch 2-fach verglaste Fenster ersetzt**, eine **Gas-Etagenheizung eingebaut sowie** eine **Fußbodenheizung** verlegt. **Das Stiegenhaus** wurde auch zu dieser Zeit **grundlegend erneuert**, **Steigleitungen für Strom, Gas und Wasser** wurden **komplett erbaut**. Dazu wurden **im gesamten Stiegenhaus die Holzstufen neu errichtet, die Podeste neu betoniert und verfliest**.

In der Wohnung wurden **Sanitär- und Stromleitungen zur Gänze erneuert**, **die Wände der Nord- und Südseite komplett von innen neu isoliert (Schall und Wärme)**. Der **ca. 25 m² große Kellerraum** wurde ebenfalls **mit Estrich versehen** und bietet **besonders viel Platz und wertvollen Stauraum für den Alltag**.

HEIZKOSTEN: Die Wohnung befindet sich **in einem gepflegten Zustand** und ist **mit Parkett- und Fliesenböden ausgestattet**. Die **Wände** sind **sehr gut isoliert und so bleibt die Wohnung besonders warm**, wodurch die **Heizkosten erfreulich gering** ausfallen.

ALLGEMEINFLÄCHEN: Es besteht **ein allgemeiner Radabstellplatz** im Hinterhof beim Hintereingang. Die **Zufahrt** in den Hof ist **durch ein elektrisches Gatter gesichert** und **kann unter anderem mit einer Fernbedienung geöffnet werden**. Die **Hausverwaltung** ist seit über 35 Jahren sehr **zuverlässig** und **sehr bemüht**.

PARKMÖGLICHKEITEN: Es besteht die **Möglichkeit** von anderen Hauseigentümern **private Parkplätze anzumieten**.

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN: Diese Wohnung eignet sich sowohl zur späteren **Eigennutzung** als auch als **Kapitalanlage**. Die **Kombination aus zentraler Lage** und

großzügigem Wohnraum macht die Wohnung **besonders attraktiv für Mieter**. Aktuell ist die Wohnung bis **August 2028 vermietet** und bietet damit Anlegern **bereits laufende Mieteinnahmen**.

EINNAHMEN AUS DER WERBEFLÄCHE: Die Nordseite der Wohnanlage wird **seit mehr als 30 Jahren** als **Werbefläche vermietet**. Der Mietvertrag wurde **soeben um weitere 10 Jahre verlängert**, wodurch eine **zusätzliche anteilige Einnahme von zumindest EUR 160,00 pro Monat** erzielt wird.

Highlights auf einen Blick:

- Begehrte Lage in der **Leopoldstraße**, **Innenstadt** in wenigen Gehminuten erreichbar
- **Insg. ca. 87 m² Gesamtnutzfläche**, **ca. 82 m² Wohnnutzfläche zzgl. ca. 5 m² großer Raum** im Zwischenstock
- **Helle großzügige 4 Zimmer**, davon **3 Schlafzimmer**, wunderschöne **offene Wohnküche**, Badezimmer mit **Badewanne**, **Dusche, WC** und **Bidet**
- **Modernisierung um ca. Jahr 2000** (**Gastherme**, **Fußbodenheizung**, **2-fach-verglaste Fenster, Stiegenhaus, Steigleitungen, Sanitär- und Stromleitungen, Isolierung Wände (Schall und Wärme)** der Nord- und Südseite**, Kellerraum)**
- **Ca. 25 m² großer Kellerraum**
- **Bis August 2028 vermietet** – ideal als **Kapitalanlage oder spätere Eigennutzung**
- Die **Nordseite der Wohnanlage** als **Werbefläche** mit zumindest **monatlich EUR 160,00 Einnahmen**
- **Möglichkeit der Parkplatzanmietung, ein allgemeiner Radabstellplatz** im Hinterhof, **Zufahrt** in den Hof ist **durch ein elektrisches Gatter gesichert**

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Wohnung kennenzulernen. Kontaktieren Sie

uns jederzeit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Sie möchten Ihre Wohnung, Ihr Grundstück oder Ihr Haus in Innsbruck, Innsbruck Land oder generell in Tirol verkaufen oder den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie erfahren? Mit meiner professionellen Expertise und fundierten Marktkenntnis begleite ich Sie persönlich und zuverlässig – von der ersten Einschätzung bis zur erfolgreichen Abwicklung. Gerne stehe ich Ihnen für ein unverbindliches Beratungsgespräch und für die kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie zur Verfügung.

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://via-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap