# NEU RENOVIERT: Wunderschöne 2-Zimmerwohnung mit ca. 117m² großem Garten NAHE INNSBRUCK zu kaufen!




**Objektnummer: 4351**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Unterdorf 10 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6073 Sistrans |
| **Wohnfläche:** | 41,37 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Garten:** | 117,10 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 137,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,93 |
| **Kaufpreis:** | 259.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 165,00 € |

**Infos zu Preis:**

zzgl. EUR 10.000,- für einen Autoabstellplatz im Freien

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**MSc. Stephanie Eisenkölbl**

SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3













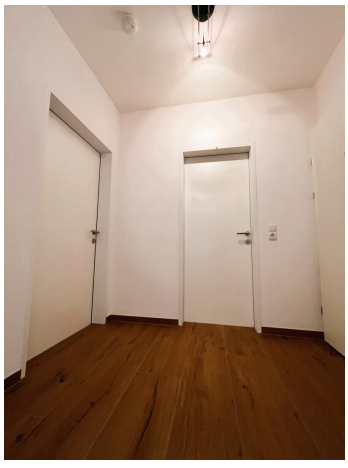










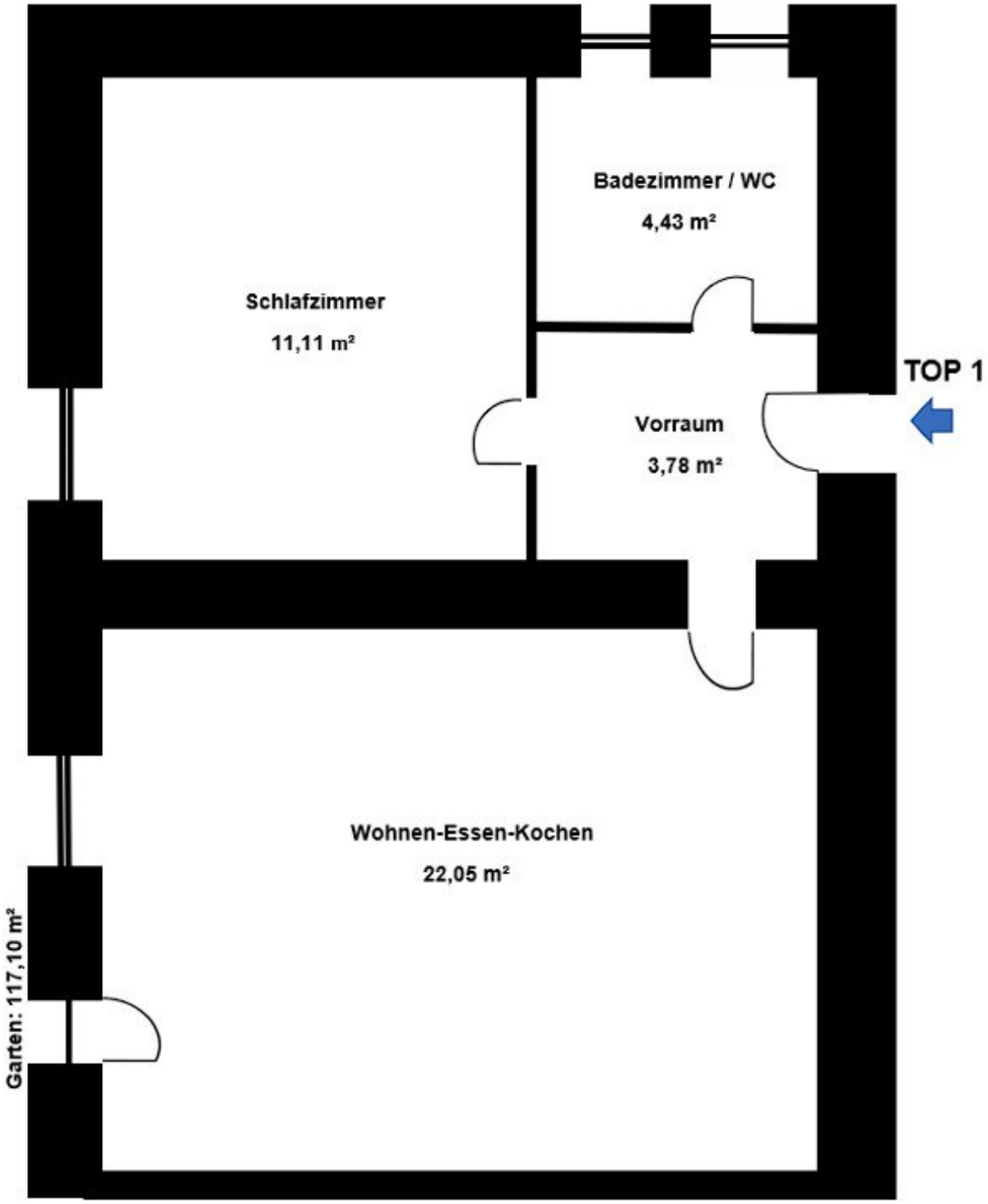








## Wohnungsplan



SAGENTUS

IMMOBILIEN GMBH

# Objektbeschreibung

**NAHE Innsbruck: Sehr gut eingeteilte, neu renovierte 2-Zimmerwohnung mit ca. 117m² großem Garten nur ca. 10 Autominuten von Innsbruck entfernt ab sofort zu kaufen!**

Zum Verkauf steht diese **helle 2-Zimmer-Garten Wohnung** einer im Jahr 1983 umgebauten Wohnanlage in Unterdorf 10 in Sistrans. Neben einer schönen Lage überzeugt die ca. 41 m² große Wohnung durch **einen wunderschönen, gepflegten Garten.** Die **zeitlos schöne Küche** ist ausgestattet mit einem *Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank (inkl. Tiefkühlfach) und Elektro-Herd*. Das moderne Badezimmer mit Fenster weist eine **großzügige Walk-In-Dusche** auf.

Der **neu verlegte Fliesenbelag in authentischer Holzoptik** im **hellen Wohn-/Essbereich** sowie im **gut geschnittenen Schlafzimmer** verbindet *warme Wohnlichkeit mit pflegeleichter Beständigkeit*. Des Weiteren verleihen die **neuen Innen- und Wohnungseingangstüren** der Wohnung ein gepflegtes, zeitgemäßes Erscheinungsbild. **Elektrische Rollläden in sämtlichen Räumen** sorgen für zusätzlichen Komfort, während der eigene, rund *117 m² große Garten viel Platz zum Entspannen und Genießen* bietet. Zusätzlicher Stauraum ist durch den **allgemeinen Fahrrad- und Rodelraum** sowie das eigene **Kellerabteil im Erdgeschoss** gegeben.

***Lagebeschreibung**: Die hier zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in Sistrans. Das Dorf liegt südöstlich von Innsbruck am Fuße des Patscherkofels und gilt als beliebte Wohngegend unter den Einheimischen. Besonders schön: seine ruhige Lage auf einem Hochplateau mit Blick auf die Nordkette.*

Die Lage überzeugt zudem durch die perfekte Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (nur ca. 1 Fußminute), öffentlichen Verkehrsmitteln (direkt vor der Haustüre), Bank (im selben Haus), Arztpraxis (ca. 2 Fußminuten), Gaststätte (ca. 1 Fußminute), uvm.

***FAZIT: Die hier zum Verkauf stehende helle, neu renovierte 2-Zimmer-Gartenwohnung beeindruckt neben der tollen Raumaufteilung und der schönen Lage durch einen ca. 117 m² großen Garten und beste Infrastruktur!***

Die wichtigsten Fakten im Überblick:

- Baujahr ca. 1900 - Umbau zur Wohnanlage ca. 1983 - **Sanierung Wohnung 2026**

- EG

**- Wohnfläche gesamt: ca. 41 m²**

- **2 Zimmer**

- **Garten: ca. 117 m²**

- Badezimmer mit **Walk-In-Dusche**, Waschmaschinenanschluss, WC, Waschbecken und **Fenster**

- Böden: **neuer, moderner Fliesenboden in Holzoptik (Wohn-/Schlafzimmer, Flur),** helle Fliesen im Bad

- **neue Innentüren + neue Eingangstüre**

- **Elektrische Außenrolladen in allen Zimmern** vorhanden

- **moderne Einbauküche mit Geschirrspüler**

- Betriebskosten Wohnung (inkl. Wasser, Heizung, Verwaltung, Rücklagen...) ca. EUR 164,71/Monat

**--> 3-fach verglaste Fenster**

- Zentralheizung (Öl)

- Kabelinternet vorhanden

**- inkl. Kellerabteil im EG**

- allgemeiner Fahrradraum / Rodelraum

- *Verfügbar ab sofort*

**Kaufpreis**: **EUR 259.000,-**

**zzgl. 1 Autoabstellplatz im Freien um EUR 10.000,-**

(Betriebskosten Autoabstellplatz ca. EUR 5,26 / Monat)

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können.

Nebenkosten:

GRESt: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3% plus 20% Ust.

Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Kontaktdaten:

SAGENTUS Immobilien

Tel.: +43 678 1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

www.sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

+++ WIR VERKAUFEN/VERMIETEN IHRE IMMOBILIE +++

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten haben, so würden wir Sie sehr gerne dabei unterstützen.

Wir greifen bei unserer Immobilienvermarktung auf eine Datenbank mit hunderten vorgemerkten Kunden zurück und inserieren Ihr Objekt zudem in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet und in Printformat.

Unsere gut ausgebildeten Mitarbeiter garantieren dafür, dass Ihre Immobilie in kürzester Zeit und zum best möglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Sollten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder einfach nur eine unverbindliche Wertanalyse Ihres Objekts wünschen, so laden wir Sie herzlich dazu ein mit uns in Kontakt zu treten.

Sie werden von unseren Leistungen beeindruckt sein.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

office@sagentus.at

www.sagentus.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <100m
Apotheke <1.150m
Klinik <2.050m
Krankenhaus <5.300m

**Kinder & Schulen**
Schule <125m
Kindergarten <50m
Universität <3.575m
Höhere Schule <1.100m

**Nahversorgung**
Supermarkt <950m
Bäckerei <950m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Bank <25m
Geldautomat <25m
Polizei <950m
Post <2.925m

**Verkehr**
Bus <50m
Straßenbahn <1.400m
Autobahnanschluss <2.575m
Bahnhof <4.125m
Flughafen <7.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap