226 Immobilien: INNSBRUCK-AMRAS | Charmante Garconniere - Nordkettenblick / inkl. TG-Abstellplatz



Objektnummer: 721

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1989
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	38,48 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,25 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	240.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Johannes Schneider

226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01


2·2·6
IMMOBILIEN



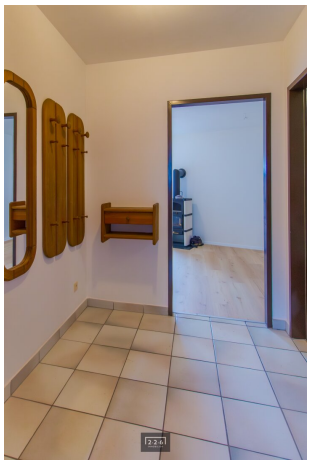


















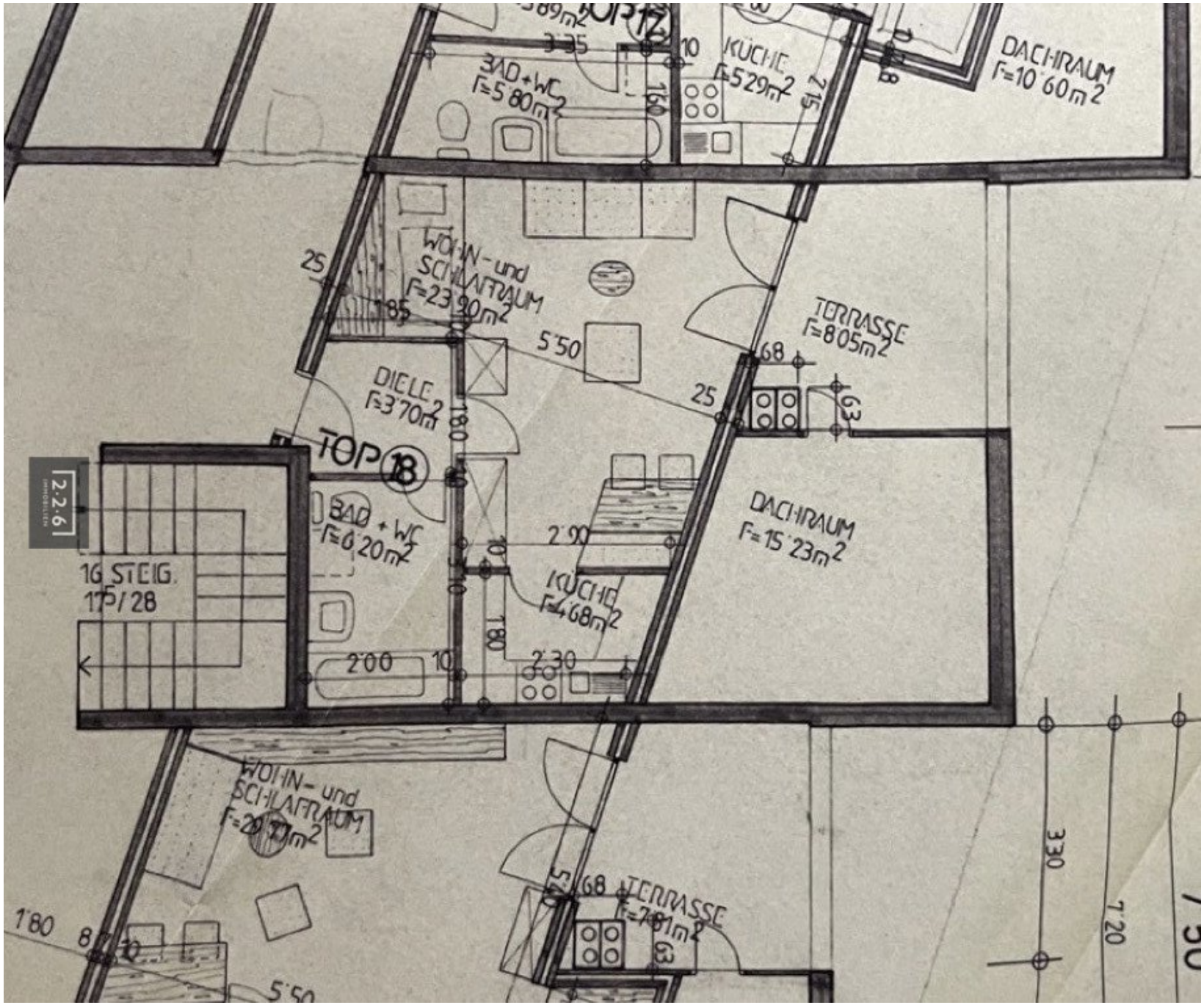











TOP 17
BAD + WC
KÜCHE
DACHRAUM
WOHN- und SCHLAFRAUM
TERRASSE
DIELE
TOP 18
BAD + WC
KÜCHE
DACHRAUM
1G STEIG. 17/28
WOHN- und SCHLAFRAUM
TERRASSE
330
7'20

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Kleinwohnung im Raum Innsbruck? Hier gelangt eine charmante, durchdacht geschnittene Garconniere im Innsbrucker Stadtteil Amras zum Verkauf.

Diese **Garconniere** mit einer **Wohnfläche** von **ca. 38,48 m²** und einer **vorgelagerten Terrasse im Ausmaß von ca. 8,05 m²,** liegt im **Dachgeschoss** eines Wohnhauses am **Bleichenweg, Innsbruck.**

RAUMAUFTEILUNG / LAYOUT

Der Grundriss ist **praktisch geplant** und bietet auf **kompaktem Raum** ein **angenehmes Wohngefühl**. **Jeder Quadratmeter Wohnraum** wurde **optimal ausgenutzt**.

- *Vorraum / Garderobe*
- *Badezimmer mit WC*
- *Wohn-/ Schlaf-/ Essbereich mit Zugang zur Terrasse und fabelhaftem Ausblick auf die Nordkette*
- *Küchenbereich*

Ein **KAMINOFEN im Wohnzimmer** sorgt für wohlige Wärme und ein besonderes Wohngefühl in der kalten Jahreszeit - das haben Sie sich doch schon immer gewünscht, oder?

ZUBEHÖR / LAGERFLÄCHEN

Aufwertend! Zwei großzügige Dachräume / Lagerräume - einer erreichbar über die **Terrasse** und der andere über den **allgemeinen Flur unmittelbar gegenüber der gegenständlichen Wohnung**, sind dieser Einheit zugeordnet. Diese beiden Räume bieten, **zusätzlich zum vorhandenen Kellerabteil, Stauraum oder Ähnliches**.

PARKEN:

Ihr Auto können Sie bequem auf dem **zugehörigen Tiefgaragenabstellplatz** parken.

VERFÜGBARKEIT

Die Wohnung **ist bestandsfrei und ab sofort verfügbar. Nutzen Sie die Chance,** diese **Kleinwohnung** in der **Landeshauptstadt Innsbruck zu erwerben.**

INFORMATIONEN WOHNUNG / WOHNHAUS

Die Elektroinstallationen in der Wohneinheit sind veraltet (kein Fehlerstromschutzschalter). Das Badezimmer, die Küche, der Ofen, etc. wurden seit Einbau bzw. Errichtung Wohnhaus noch nicht erneuert.

Detaillierte Unterlagen / Informationen zum Wohnhaus stellen wir Ihnen gerne im Zuge Ihrer Anfrage bereit.

Tipps zu Sanierungen und die **Organisation sowie unsere Empfehlungen von verlässlichen Handwerkern** können wir Ihnen gerne im Zuge der gemeinsamen Besichtigung bekanntgeben.

LAGE / Innsbruck-Amras

Die Garconniere befindet sich im beliebten **Innsbrucker Stadtteil Amras, am Bleichenweg**. Die Lage vereint angenehme Wohnqualität mit einer **ausgezeichneten Infrastruktur und guter Erreichbarkeit** des Stadtzentrums.

In **unmittelbarer Nähe** finden sich **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im beliebten Einkaufszentrum DEZ für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Ärzte, eine Apotheke und Bankfilialen**. **Öffentliche Verkehrsmittel** sind bequem **fußläufig** erreichbar und gewährleisten eine **rasche Anbindung in die Innenstadt** sowie zum Hauptbahnhof. Auch mit dem **Auto besteht eine gute Verkehrsanbindung zum Knotenpunkt Autobahnauffahrt A12 Innsbruck Mitte.**

Der Stadtteil **Amras** zeichnet sich durch seine **gewachsene Struktur, viel Grünraum und eine hohe Lebensqualität aus. Spazier- und Radwege** sowie **Naherholungsgebiete** befinden sich in der Umgebung und **laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein**.

Insgesamt bietet die Lage eine **ideale Kombination aus Ruhe, Stadtnähe und Infrastruktur – perfekt für Singles, Studierende oder Berufstätige, die eine kompakte Wohnung in attraktiver Wohnlage suchen.**

KAUFEN und im **Gegenzug VERKAUFEN**

Falls Sie beabsichtigen im Gegenzug eine Immobilie zu veräußern, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und präsentieren Ihnen ein interessantes sowie passendes Angebot.

NEU: Bitte beachten Sie auch unsere Angebote wie **Entrümpelungen, Übersiedlungen sowie Sanierungen mit seriösen Kooperationspartnern**.

FINANZIERUNG

In den letzten Jahren ist es uns erfolgreich gelungen, ein **verlässliches und seriöses Netzwerk** mit diversen Bank- und Kreditinstituten aufzubauen, das auch Sie, mit Hilfe unserer Vermittlung auf Vertrauensbasis, gerne in Anspruch nehmen können.

Sprechen Sie mit uns. Lassen Sie sich unverbindlich **zusätzliche Angebote von unseren Kooperationspartnern** darlegen, bevor Sie große Entscheidungen treffen.

KONTAKT

Wagen Sie den Schritt, vereinbaren Sie mit uns einen **unverbindlichen Besichtigungstermin**. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme und eine **gemeinsame, stressfreie Besichtigung**!

Wir freuen uns über Ihr Interesse!

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent**:

Ihr Team von **226 Immobilien**

Mag. Anna Kahofer, LLB.oec.

+43660 / 184 72 31

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

COPYRIGHT: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben

erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Nutzwertgutachten / Wohnungseigentumsvertrag sowie den Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:innen jedenfalls frei. Die bereitgestellten Planunterlagen können vom Naturzustand abweichen. Gemäß der Vorentscheidung und dem Wohnungseigentumsvertrag ***besteht die Wohnung aus einem Zimmer, dunkler Küche, Bad/WC, Diele, Nutzfläche ca. 38,48 m², Zubehör: Dachterrasse 8,05 m², 2 Dachräumen, der Dachraum neben der Terrasse mit einer Fläche von 5,24 m². Der Dachraum im allgemeinen Stiegenhaus weicht vom Planmaß, welches auch in Parifizierung mit 9,19 m² verzeichnet ist, ab. In der Natur beträgt dieser Länge x Breite 3,09 m x 2,39 m = 7,39 m².*** *Die* ***Funktionstüchtigkeit des Ofens konnte unsererseits nicht überprüft*** *werden.*

Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <2.000m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap