Wohnen mit Weitblick: Geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Aussicht



Objektnummer: 10461

Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Amraser Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1968
Wohnfläche:	61,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	114,70 €
Heizkosten:	27,65 €
USt.:	17,62 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Flatscher

Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien
Amraser Straße 23
6020 Innsbruck














Schlafzimmer
Wohnzimmer
AR
Loggia
Küche
Bad

Objektbeschreibung

Einleitung / Kurzbeschreibung

Ein herrlicher Panoramablick, eine zentrale Lage und ein außergewöhnlich gepflegter Zustand – diese Wohnung im 8. Obergeschoss der Wohnanlage Sonnpark vereint viele Vorzüge, die ein angenehmes Zuhause ausmachen.

Auf rund 61 m² erwarten Sie ein gemütlicher Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer, eine gut ausgestattete Küche und eine überdachte Loggia mit wunderschönem Blick über Innsbruck und die umliegende Bergwelt. Da die Wohnung bisher ausschließlich als Zweitwohnsitz genutzt wurde, präsentiert sie sich trotz ihres Alters in einem bemerkenswert guten Erhaltungszustand und ist sofort verfügbar.

Lagebeschreibung

Zentral wohnen und von kurzen Wegen profitieren.

Die Wohnung befindet sich in der Amraser Straße 54 im Innsbrucker Stadtteil Pradl und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken, Restaurants und zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Straßenbahn- und Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung in die Innsbrucker Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile.

Die Einkaufszentren DEZ und Sillpark bieten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten. Für Autofahrer ist die nahe gelegene Autobahnauffahrt Innsbruck-Mitte besonders praktisch und ermöglicht eine rasche Anbindung an das Tiroler Ober- und Unterland.

Ein besonderer Vorzug ist die Lage im 8. Obergeschoss: Von hier eröffnet sich ein herrlicher Ausblick über die Dächer der Stadt bis hin zur umliegenden Bergwelt.

Wohnungsbeschreibung

Ein gepflegtes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung und viel Stauraum.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der ausgesprochen gepflegte Gesamteindruck auf. Vom Eingangsbereich gelangen Sie in die verschiedenen Wohnräume, die durch ihre praktische Aufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre überzeugen.

Das gemütliche Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Schöne

Echtholzparkettböden verleihen dem Raum eine warme Atmosphäre, während die großzügige Fensterfront viel Tageslicht hereinlässt und einen beeindruckenden Blick über Innsbruck ermöglicht. Eine geräumige Einbauschrankwand bietet reichlich Stauraum, zudem findet ein gemütlicher Essbereich seinen Platz.

Das separate Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen schönen Echtholzparkettboden und großzügige Einbauschränke, die viel Platz für Kleidung und persönliche Gegenstände bieten.

Die separate Küche ist mit zahlreichen Ober- und Unterschränken, einem Cerankochfeld samt Backofen, einem Geschirrspüler und einer Spüle ausgestattet. Ein integrierter Essplatz bietet eine praktische Möglichkeit für das Frühstück oder eine kleine Mahlzeit zwischendurch.

Von der Küche gelangen Sie direkt auf die überdachte Loggia – zweifellos eines der Highlights dieser Wohnung. Hier genießen Sie einen wunderschönen Panoramablick in Richtung Südwesten über Innsbruck und die Tiroler Bergwelt. Ein wunderbarer Platz, um den Tag bei einer Tasse Kaffee zu beginnen oder gemütlich ausklingen zu lassen.

Das gepflegte Badezimmer ist vollständig verfliest und mit einer Dusche, einem WC, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet praktischen Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte und persönliche Gegenstände.

Besonders hervorzuheben sind die bereits erneuerten **Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Jalousien**, die für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen.

Die vorhandene Ausstattung wurde über die Jahre sorgsam behandelt und ist vollständig funktionsfähig. Durch die bisherige Nutzung als Zweitwohnung zeigt sich die Wohnung in einem für ihr Alter außergewöhnlich guten Zustand.

Für einen bequemen Zugang zum 8. Obergeschoss stehen sowohl ein Personenlift als auch ein separater Lastenlift zur Verfügung.

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung überzeugt durch ihren sehr gepflegten Erhaltungszustand und eine funktionale, gut erhaltene Ausstattung.

Schöne Echtholzparkettböden in den Wohnräumen, großzügige Einbauschränke und eine voll ausgestattete Küche schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die modernen, dreifach verglasten Kunststofffenster mit elektrischen Jalousien ergänzen den Wohnkomfort.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und einen Waschmaschinenanschluss, während der separate Abstellraum zusätzlichen Stauraum bietet.

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Gasheizung. Die Wohnanlage wurde laufend instand gehalten, wobei in den vergangenen Jahren verschiedene Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Die Wohnung steht bereits leer und ist sofort verfügbar.

Fazit:

- **Traumhafter Panoramablick:** Überdachte Loggia mit herrlicher Aussicht über Innsbruck und die umliegende Bergwelt.
- **Außergewöhnlich gepflegt:** Durch die bisherige Nutzung als Zweitwohnsitz befindet sich die Wohnung in einem bemerkenswert guten Erhaltungszustand.
- **Zeitgemäßer Wohnkomfort:** Dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Jalousien, schöne Echtholzparkettböden und praktische Einbauschränke.
- **Zentrale Lage:** Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar.
- **Sofort verfügbar:** Ein gepflegtes Zuhause, das ohne lange Wartezeit übernommen werden kann.

Interessiert? Weitere Informationen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: www.flatscher.at

Angebot und Preis freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <750m
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap