# GlücksGriff - Top 2: Ihr kleines Wohnglück mit privatem Gartenparadies




**Objektnummer: 104602**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6020 Innsbruck |
| **Baujahr:** | 2027 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 32,57 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 36,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 33,60 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 339.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 10.408,35 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

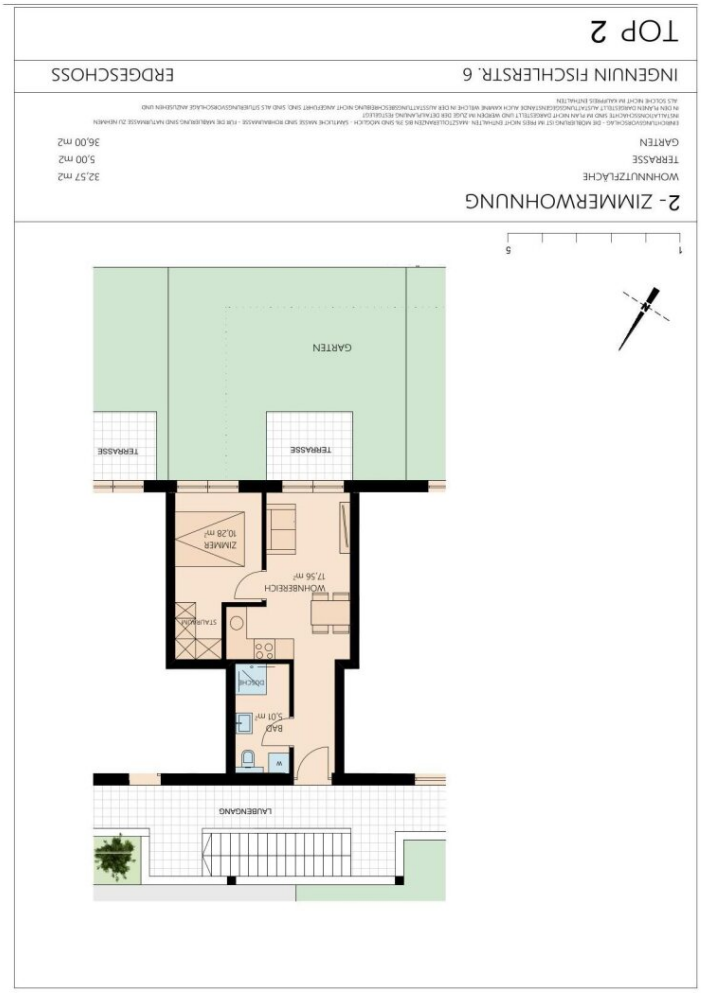


**Manuel Flatscher**

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

H +43 664 57 90 144

Gerne stehe ich Ihnen [redacted] stermin zur Verfügung.



# Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage mit nur zehn Eigentumswohnungen in der Ingenuin-Fischler-Straße 6 in der Innsbrucker Höttinger Au.

Die Nähe zu Universität Innsbruck und Universitätsklinik sowie die Lage unweit der Innpromenaden machen diesen Standort für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen interessant.

Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung zeigt, wie viel Wohngefühl auf kompakter Fläche möglich ist.

Ein offen gestalteter Wohnbereich mit Küchenzone und Essplatz bildet den Mittelpunkt des Zuhauses.

Das separate Schlafzimmer mit rund 10 m² bietet einen angenehmen Rückzugsort. Das Bad mit Dusche ergänzt den gut organisierten Grundriss.

Ein besonderer Pluspunkt ist der eigene Garten mit rund 36 m²: Die 5 m² große Terrasse lädt zum Frühstück im Freien ein, während im Grün genügend Raum für Pflanzen, eine gemütliche Sitzecke oder erholsame Stunden bleibt.

Eine schöne Wahl für Singles und Paare – und eine interessante Größe für Anleger, die eine Stadtwohnung mit zusätzlichem Gartenwert suchen.

In der Planungsphase kann die Raumaufteilung nach persönlichen Vorstellungen angepasst werden: Zimmer lassen sich im Rahmen der statischen, technischen und behördlichen Möglichkeiten vergrößern, verkleinern, verbinden oder trennen. Grundsätzlich ist auch die Zusammenlegung benachbarter Wohnungen prüfbar.

Ausstattung

Die Wohnung wird gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung mit Eichenstabparkett in Wohn- und Schlafräumen, hell verfliesten Sanitärbereichen, isolierverglasten Kunststofffenstern und einer schallgedämmten Wohnungseingangstür mit Dreifachverriegelung ausgeführt.

Für die Dusche ist eine Mineralguss-Duschtasse vorgesehen; eine Duschkabine ist nicht Teil der Standardausstattung. Der Balkon beziehungsweise die Terrasse erhält einen Plattenbelag

gemäß Baubeschreibung. Individuelle Sonderwünsche sind nach Abstimmung mit dem Bauträger möglich.

Nachhaltig wohnen. Energieeffizient in die Zukunft:

Eine moderne, zentrale Luftwärmepumpe sorgt in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung für angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima.

Ergänzt durch eine Photovoltaikanlage genießen Sie zeitgemäßen Wohnkomfort mit energieeffizienter Technik.

Energieausweis: HWB 35,7 kWh/m²a (Klasse A) | EEB 48,0 kWh/m²a (Klasse A)

Infrastruktur

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken sowie ärztliche Versorgung sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im Wohnumfeld. Die nahegelegene Bushaltestelle, der Bahnhof Innsbruck-Hötting und das Radwegenetz sorgen für gute Mobilität.

Universität, Klinik und Innenstadt sind gut angebunden; zum Ausgleich bieten sich Spaziergänge und Radtouren entlang des Inns an.

Zubehör

Ein eigenes Kellerabteil ergänzt das Stauraumangebot. Im Untergeschoß sind gemeinschaftliche Bereiche für Fahrräder, Kinderwägen und Sportgeräte sowie ein Bereich für einspurige Fahrzeuge geplant.

Abstellplätze sind optional erhältlich: Außenstellplatz EUR 21.000,- , Tiefgaragenstellplatz EUR 39.500,-

Fazit – Ihre Vorteile auf einen Blick

+ Separates Schlafzimmer trotz kompakter Fläche

+ 36 m² Garten mit 5 m² Terrasse

+ Gut nutzbarer Wohn- und Essbereich

+ Neubaukomfort und individuell planbarer Grundriss

+ Universität, Klinik und Nahversorgung gut erreichbar

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.

Alle Angaben erfolgen vorbehaltlich noch ausstehender behördlicher Genehmigungen. Änderungen und Abweichungen hinsichtlich Planung, Ausführung, Flächen und Ausstattung sowie Irrtümer, Druck- und Tippfehler bleiben vorbehalten.

Die angeführten Preise können sich ändern. Zwischenverkauf vorbehalten. Maßgeblich sind die vertraglich vereinbarten Unterlagen und Leistungen. Abbildungen und Inhalte können Renderings, Symbolbilder oder KI-generierte Darstellungen enthalten und von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

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

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

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap