# Kompakte und sanierte Garconnière mit Loggia und Garten in Innsbruck-Kranebitten




**Objektnummer: 7044/3008**

**Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6020 Innsbruck |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Wohnfläche:** | 21,00 m² |
| **Garten:** | 13,27 m² |
| **Kaufpreis:** | 189.500,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Bmstr. Ing. Matthias Gritsch**

GRITSCH Immobilien
Einhornweg 2
6068 Mils

T +43 676 6673674

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


GRITSCH
Immobilien


GRITSCH
Immobilien


GRITSCH
Immobilien


GRITSCH
Immobilien


GRITSCH
Immobilien


GRITSCH
Immobilien






# Vielen Dank

für Ihr geschätztes Interesse an meinem Verkaufsobjekt !
Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder eine
Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

Nicht das Richtige dabei ?
Kein Problem - gerne kann ich Ihnen per Anfrage weitere spannende
Immobilien zukommen lassen oder Sie für Ihre Wunschimmobilie vormerken.
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

GRITSCH
Immobilien

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch BSc. Arch EUR-ING
Gewerbepark Süd 6, 6068 Mils
0043 676 6673674
office@gritsch.immo
www.gritsch.immo

# Objektbeschreibung

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

vielen Dank für Ihr Interesse an meinem Verkaufsobjekt in Innsbruck-Kranebitten!

In begehrter, ruhiger Lage am westlichen Stadtrand von Innsbruck erwartet Sie diese charmante Garconnière mit Loggia und kleinem Garten – ein echtes Raumwunder auf kompaktem Grundriss. Die Wohnung befindet sich in der Kranebitter Allee 88b, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum, der Universität und dem Flughafen entfernt.

Auf rund **20 m² Wohnfläche** überzeugt diese sanierte 1-Zimmer-Wohnung mit **moderner Ausstattung, gepflegtem Zustand und optimaler Raumnutzung**. Der helle Wohn-/Schlafbereich mit Küchenzeile bietet direkten Zugang zur **überdachten Loggia (ca. 5 m²)** und dem **privaten Garten (ca. 13 m²)** – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder zum Arbeiten im Grünen.

Dank der **West-Ausrichtung** genießen Sie angenehme Lichtverhältnisse bis in die Abendstunden.

Die Wohnung ist derzeit **befristet vermietet bis 01.10.2028** und bietet damit eine **attraktive, wertbeständige Anlage** mit stabiler Rendite und verlässlichem Mietverhältnis.

Die Lage in Innsbruck-Kranebitten verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität – Nahversorger, Bus, Universität und Freizeitmöglichkeiten liegen direkt vor der Haustür.

Mit ihrer kompakten Größe, dem eigenen Garten und der ausgezeichneten Vermietbarkeit eignet sich diese Wohnung ideal als **Anlegerobjekt oder Starterwohnung** in einer der beliebtesten Wohngegenden Innsbrucks.

Gerne lasse ich Ihnen auf Anfrage die vollständigen Verkaufsunterlagen mit allen Details zu Lage, Ausstattung und Kaufpreis zukommen.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme,

Mit freundlichen Grüßen

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch, BSc. Arch. EUR-Ing

Staatl. Gepr. Immobilientreuhänder, Geschäftsführung,

Gritsch Immobilien | Gewerbepark Süd 6 | 6068 Mils | www.gritsch.immo

**Courtagepassus**

Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Kaufnebenkosten Lt. Beiblatt und insbesondere:

3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr, 3,0 % zzgl. 20 % USt Erfolgshonorar,

1,5% zzgl. 20 % USt Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt. Anwaltstarif zzgl. Barauslagen

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

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

**Sonstige**
Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap