226 IMMOBILIEN: INNSBRUCK-Amras | Renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon zum Kauf



Objektnummer: 720

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1968
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	49,03 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	275.000,00 €

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

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


WC











2·2·6 IMMOBILIEN







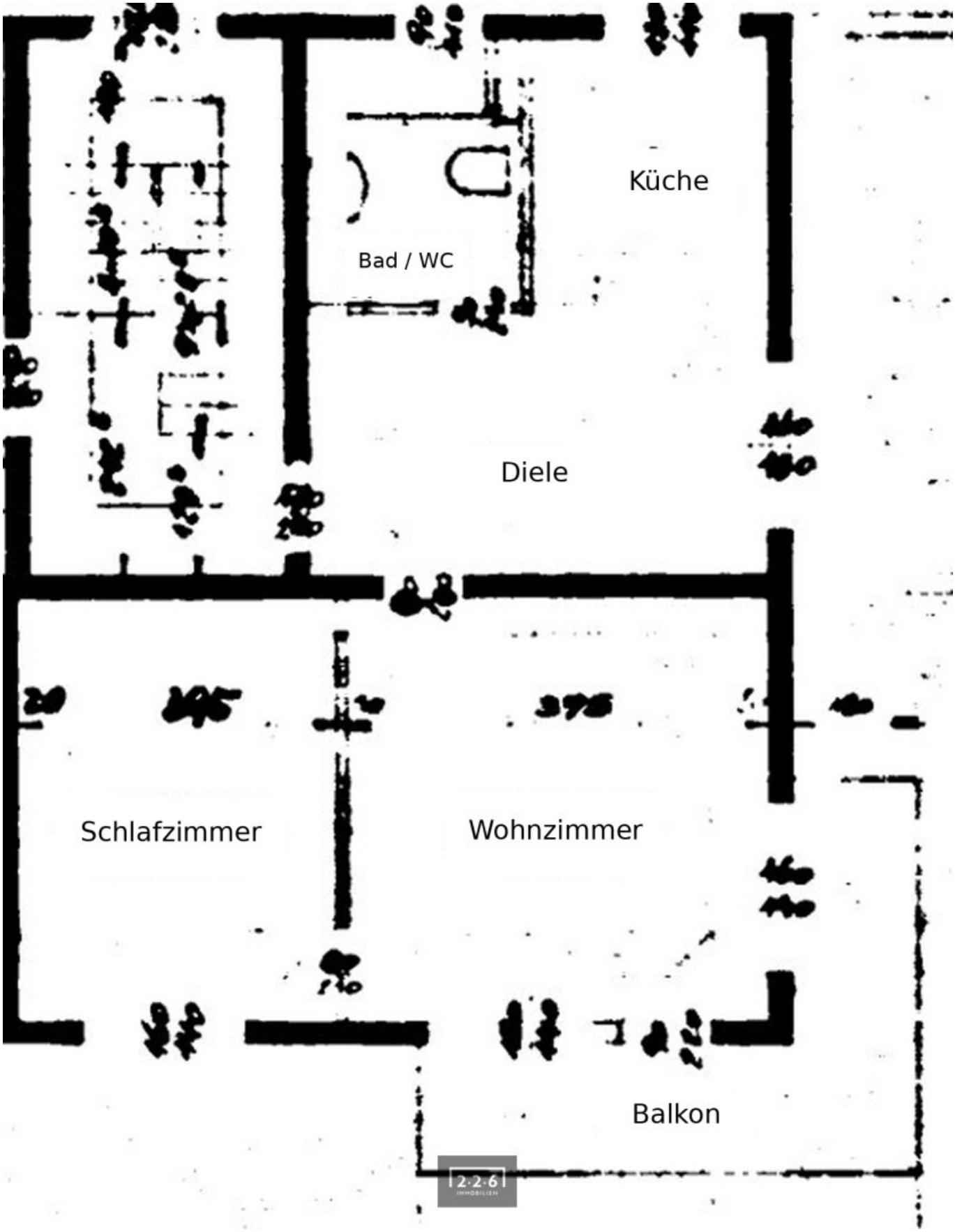





2.2.6
IMMOBILIEN






Küche
Bad / WC
Diele
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Balkon

Objektbeschreibung

226 IMMOBILIEN - Unser neuestes Immobilienangebot für Sie!

Diese **ca. 49 m² große 2-Zimmer-Wohnung** liegt im **Erdgeschoss eines ca. 1968 errichteten Wohnhauses** in der **Gerhart-Hauptmann-Straße** im **Innsbrucker Stadtteil Amras**. Größe, Lage und Aufteilung treffen genau das, wonach viele Wohnungssuchende im urbanen Raum lange suchen: Eine kompakte, gut geschnittene Wohnung mit echtem Potenzial.

LAYOUT

Die Raumaufteilung im Überblick:

- *Eingangsbereich / Garderobenbereich / Diele*
- *Küche*
- *Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon*
- *Schlafzimmer*
- *Badezimmer mit WC*

Das **Wohnzimmer** ist der ruhige Mittelpunkt der Wohnung. Ein **separates Schlafzimme**r grenzt an das Wohnzimmer an. Das **Badezimmer mit WC** rundet die Aufteilung ab. Der **großzügige Eingangsbereich** bietet viel Platz für Garderobe und Stauraum. Wer es offener und großzügiger mag, kann über eine neue Raumaufteilung nachdenken und der Wohnung so einen ganz neuen Charakter geben. Welche Möglichkeiten es konkret gibt, zeigen wir Ihnen am liebsten dort, wo man sie wirklich versteht: direkt vor Ort bei einer Besichtigung.

NACH DRAUSSEN

Der Wohnung ist ein **ca. 8 m² großer Balkon**, ausgerichtet nach Norden und Nordosten, vorgelagert und vom Wohnzimmer aus begehbar. Gerade an heißen Sommertagen ist er ein angenehm schattiger Platz, um im Freien zu frühstücken, zu lesen oder nach Feierabend

frische Luft zu genießen.

ZUSTAND

Die Wohnung befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand** und bietet damit genau das, was bei fertig sanierten Wohnungen meist fehlt: echten **Gestaltungsspielraum. Böden, Farben, Küche und Raumgefühl** lassen sich ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen neu denken und gestalten. Gerade die bestehende Raumaufteilung eröffnet dabei spannende Möglichkeiten.

Ob **behutsame Modernisierung** oder **offeneres, zeitgemäßes Wohnkonzept** – hier kann nicht einfach eine renovierte Wohnung, sondern ein Zuhause mit Ihrer persönlichen Handschrift entstehen.

KELLER

Ein Kellerabteil im Untergeschoss sorgt für zusätzlichen Stauraum für alles, was man gerne griffbereit hat, aber nicht täglich in der Wohnung benötigt.

VERFÜGBARKEIT

Die **Wohnung ist unbewohnt** und somit **ab sofort verfügbar.** Ideal, um ohne Wartezeit mit Planung und Renovierung zu starten.

LAGE / INNSBRUCK-AMRAS

Amras – **stadtnah wohnen, kurze Wege** genießen und die **Natur direkt vor der Tür**.

Die Gerhart-Hauptmann-Straße punktet mit einer gelungenen Mischung aus **urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung**. **Lebensmittelgeschäfte, Cafés und das Einkaufszentrum DEZ** befinden sich in der näheren Umgebung – vieles für den täglichen Bedarf ist also schnell erledigt. Auch das **Tivoli-Areal mit seinen Sport- und Freizeitmöglichkeiten** ist rasch erreichbar.

Auch **ohne Auto ist der Standort bestens erschlossen**: Straßenbahn- und Buslinien verbinden Amras unkompliziert mit der Innsbrucker Innenstadt, den Universitäten sowie den übrigen Stadtteilen. Wer mit dem Auto unterwegs ist, erreicht die Autobahn in kurzer Zeit.

Besonders reizvoll ist die **Nähe zum Schloss Ambras**: Der weitläufige Schlosspark, idyllische Spazierwege und zahlreiche **Wanderwege** rund um den Paschberg laden dazu ein, direkt vor der Haustür ins Grüne zu starten. Ob eine kurze Runde nach Feierabend, ein ausgedehnter Spaziergang oder eine Wanderung am Wochenende. Hier lässt sich die Freizeit abwechslungsreich gestalten. Dazu kommen die Naherholungsflächen entlang des Inn.

Kurz gesagt: Eine Lage, die im Alltag praktisch ist und in der Freizeit einiges zu bieten hat. Kurze Wege, gute Anbindung und viel Grün machen Amras zu einem attraktiven Wohnstandort in Innsbruck.

RESÜMEE

Überschaubare Größe, überraschend viele Möglichkeiten: gut geschnitten und wandelbar. Eine Wohnung für alle, die ihr Zuhause selbst gestalten möchten – in einem gefragten Innsbrucker Stadtteil zwischen Stadt und Grün.

KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN

Sie möchten im **Gegenzug eine Immobilie veräußern**? Dabei unterstützen wir Sie sehr gerne und erarbeiten für Sie ein interessantes und passendes Angebot.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Leistungen wie **Entrümpelungen, Übersiedlungen sowie Sanierungen** – gemeinsam mit seriösen Kooperationspartnern. Gerade bei einer renovierungsbedürftigen Wohnung wie dieser kann das den Start ins neue Zuhause deutlich erleichtern.

FINANZIERUNG

In den letzten Jahren haben wir ein **verlässliches und seriöses Netzwerk von Bank- und Kreditinstituten** aufgebaut, das auch Sie – mit Hilfe unserer Vermittlung und auf Vertrauensbasis – gerne in Anspruch nehmen können.

Sprechen Sie mit uns. Lassen Sie sich unverbindlich zusätzliche Angebote unserer Kooperationspartner darlegen, bevor Sie große Entscheidungen treffen.

KONTAKT

Wagen Sie den Schritt und vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen und stressfreien Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Ihre Kontaktaufnahme!

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner – unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent.

Ihr Team von **226 IMMOBILIEN**

Mag. Johannes Schneider

+43 664 / 922 81 01

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

COPYRIGHT: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen urheberrechtlich geschützt 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 bereitgestellten Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem/der Kaufinteressent:in jedenfalls frei. Laut Urkundensammlung teilt sich die Wohnung wie folgt auf: Eine Wohnung im Plan mit Top 1 bezeichnet, bestehend aus 2 Zimmer, Küche, Bad mit WC, Diele, Balkon und Zubehör; Gesamtfläche ca. 57,89 m², angerechnete Fläche 47,88 m².

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap