Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m² Nutzfläche in der Leopoldstraße in Innsbruck



Objektnummer: 1909/207

Eine Immobilie von VIA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1890
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	82,00 m²
Nutzfläche:	87,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Keller:	25,00 m²
Kaufpreis:	525.000,00 €
Betriebskosten:	162,69 €
Heizkosten:	90,00 €
USt.:	19,06 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Irina Aleman, BA MA

VIA Immobilien
Adamgasse 23
6020 Innsbruck

T 0043 676 910 50 58


IMMOBILIEN
Welcome Home
auf ca. 5 m² Eingangsbereich
Leopoldstraße, 6020 Innsbruck


IMMOBILIEN
Wohlfühlraum auf ca. 20 m²
Leopoldstraße, 6020 Innsbruck
Lust auf einen ersten Einblick? Gerne unter +43 676 910 50 58


Dusche
Badewanne
IMMOBILIEN
WC
Bidet





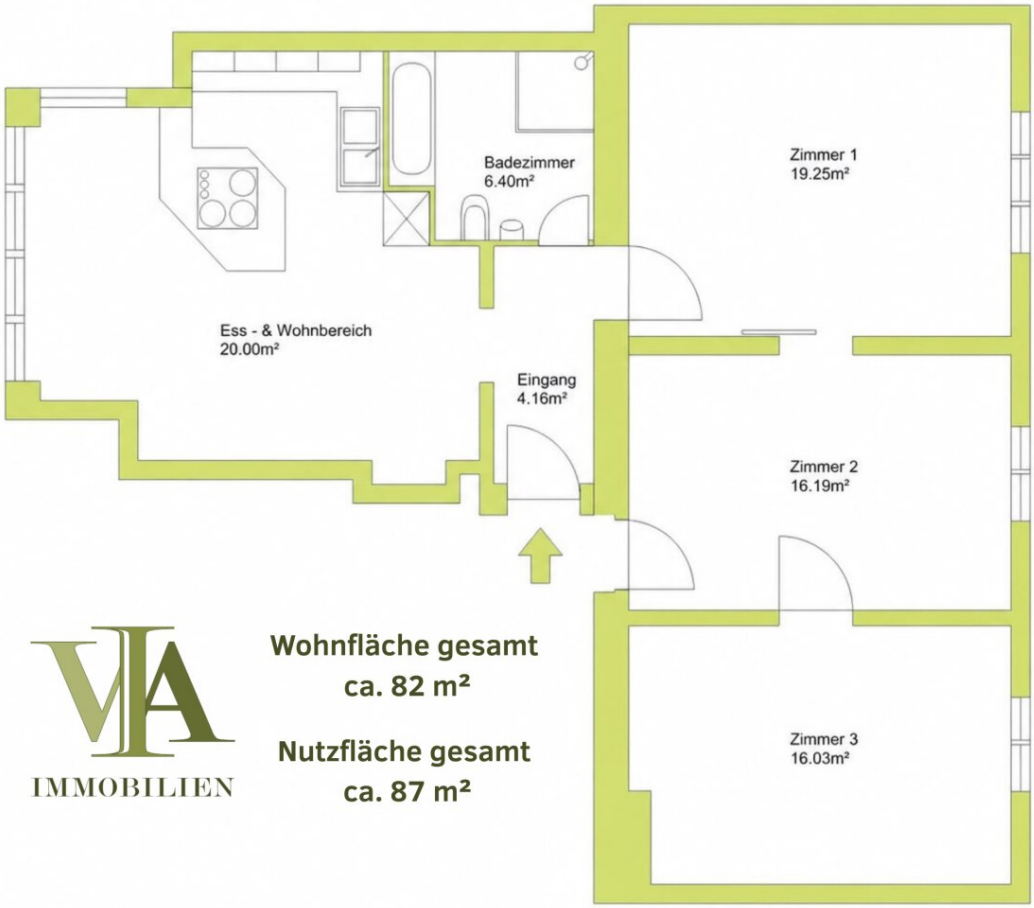
Leopoldstraße, 6020 Innsbruck Für Besichtigung +43 676 910 50 58



Sleep Space auf ca. 16 m² Jetzt Besichtigung vereinbaren +43 676 910 50 58


Badezimmer
6.40m²
Zimmer 1
19.25m²
Ess - & Wohnbereich
20.00m²
Eingang
4.16m²
Zimmer 2
16.19m²
Haupteingang
Zweiter Eingang
Zimmer 3
16.03m²
Gerne vorbeikommen.
Entdecken.
+43 676 910 50 58
Irina Aleman, BA MA
IMMOBILIEN
Wohnfläche ca. 82 m²
Nutzfläche ca. 87 m²


IMMOBILIEN
in Innsbruck und ganz Tirol
100% PERSÖNLICH
Ihre Immobilie in Tirol verdient professionelle Beratung und Vermarktung.
Gönnen Sie sich die Begleitung einer Professionistin. Von der Ersteinschätzung des Marktwertes bis zur erfolgreichen Vermittlung.
Irina Aleman
BA MA
Immobilientreuhänder (staatlich geprüfter Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger) eingeschränkt auf Immobilienmakler
Ihre Immobilie. Meine Leidenschaft.
KONTAKT
+43 676 910 5058
office@via-immobilien.at
WhatsApp
Innsbruck, Tirol Österreich



IMMOBILIEN

Wohnfläche gesamt
ca. 82 m²

Nutzfläche gesamt
ca. 87 m²



IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Auf rund **87 m² Gesamtnutzfläche** bietet die Wohnung viel Platz zum Wohlfühlen und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung.

RÄUME: Es sind insgesamt **vier Zimmer**, davon **drei helle Zimmer**, eine **wunderschöne offene Wohnküche**, ein **Vorraum mit Garderobe sowie** ein **Badezimmer mit Badewanne und Dusche mit insg. ca. 82 m² Wohnfläche. Dank der großen Fenster wirken alle Räume freundlich, hell und besonders einladend**.

WEITERER RAUM: Zu der Wohnung gehört auch **der rund 5 m² große Raum im Zwischenstock**. Dort finden die **Waschmaschine samt Wasseranschluss und Ablauf**, der **Gaszähler einer Gastherme, der mit Strom betriebene Warmwasserboiler** sowie ein **Abstellplatz für kleinere Dinge** ihren Platz.

UMFANGREICHE RENOVIERUNGEN: Um das **Jahr 2000** wurden die **Fenster in der gesamten Wohnung durch 2-fach verglaste Fenster ersetzt**, eine **Gas-Etagenheizung eingebaut sowie** eine **Fußbodenheizung** verlegt. **Das Stiegenhaus** wurde auch zu dieser Zeit **grundlegend erneuert**, **Steigleitungen für Strom, Gas und Wasser** wurden **komplett erbaut**. Dazu wurden **im gesamten Stiegenhaus die Holzstufen neu errichtet, die Podeste neu betoniert und verfliest**.

In der Wohnung wurden **Sanitär- und Stromleitungen zur Gänze erneuert**, **die Wände der Nord- und Südseite komplett von innen neu isoliert (Schall und Wärme)**. Der **ca. 25 m² große Kellerraum** wurde ebenfalls **mit Estrich versehen** und bietet **besonders viel Platz und wertvollen Stauraum für den Alltag**.

HEIZKOSTEN: Die Wohnung befindet sich **in einem gepflegten Zustand** und ist **mit Parkett- und Fliesenböden ausgestattet**. Die **Wände** sind **sehr gut isoliert und so bleibt die Wohnung besonders warm**, wodurch die **Heizkosten erfreulich gering** ausfallen.

ALLGEMEINFLÄCHEN: Es besteht **ein allgemeiner Radabstellplatz** im Hinterhof beim Hintereingang. Die **Zufahrt** in den Hof ist **durch ein elektrisches Gatter gesichert** und **kann unter anderem mit einer Fernbedienung geöffnet werden**. Die **Hausverwaltung** ist seit über 35 Jahren sehr **zuverlässig** und **sehr bemüht**.

PARKMÖGLICHKEITEN: Es besteht die **Möglichkeit** von anderen Hauseigentümern **private Parkplätze anzumieten**.

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN: Diese Wohnung eignet sich sowohl zur späteren **Eigennutzung** als auch als **Kapitalanlage**. Die **Kombination aus zentraler Lage** und

großzügigem Wohnraum macht die Wohnung **besonders attraktiv für Mieter**. Aktuell ist die Wohnung bis **August 2028 vermietet** und bietet damit Anlegern **bereits laufende Mieteinnahmen**.

EINNAHMEN AUS DER WERBEFLÄCHE: Die Nordseite der Wohnanlage wird **seit mehr als 30 Jahren** als **Werbefläche vermietet**. Der Mietvertrag wurde **soeben um weitere 10 Jahre verlängert**, wodurch eine **zusätzliche anteilige Einnahme von zumindest EUR 160,00 pro Monat** erzielt wird.

Highlights auf einen Blick:

- Begehrte Lage in der **Leopoldstraße**, **Innenstadt** in wenigen Gehminuten erreichbar
- **Insg. ca. 87 m² Gesamtnutzfläche**, **ca. 82 m² Wohnnutzfläche zzgl. ca. 5 m² großer Raum** im Zwischenstock
- **Helle großzügige 4 Zimmer**, davon **3 Schlafzimmer**, wunderschöne **offene Wohnküche**, Badezimmer mit **Badewanne**, **Dusche, WC** und **Bidet**
- **Modernisierung um ca. Jahr 2000** (**Gastherme**, **Fußbodenheizung**, **2-fach-verglaste Fenster, Stiegenhaus, Steigleitungen, Sanitär- und Stromleitungen, Isolierung Wände (Schall und Wärme)** der Nord- und Südseite**, Kellerraum)**
- **Ca. 25 m² großer Kellerraum**
- **Bis August 2028 vermietet** – ideal als **Kapitalanlage oder spätere Eigennutzung**
- Die **Nordseite der Wohnanlage** als **Werbefläche** mit zumindest **monatlich EUR 160,00 Einnahmen**
- **Möglichkeit der Parkplatzanmietung, ein allgemeiner Radabstellplatz** im Hinterhof, **Zufahrt** in den Hof ist **durch ein elektrisches Gatter gesichert**

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Wohnung kennenzulernen. Kontaktieren Sie

uns jederzeit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Sie möchten Ihre Wohnung, Ihr Grundstück oder Ihr Haus in Innsbruck, Innsbruck Land oder generell in Tirol verkaufen oder den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie erfahren? Mit meiner professionellen Expertise und fundierten Marktkenntnis begleite ich Sie persönlich und zuverlässig – von der ersten Einschätzung bis zur erfolgreichen Abwicklung. Gerne stehe ich Ihnen für ein unverbindliches Beratungsgespräch und für die kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://via-immobilien.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap