

## Neubau: Attraktive Anlegerwohnung mit großem Garten



**Objektnummer: 6566/1303**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	40,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	119,08 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten













  
**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

  
Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

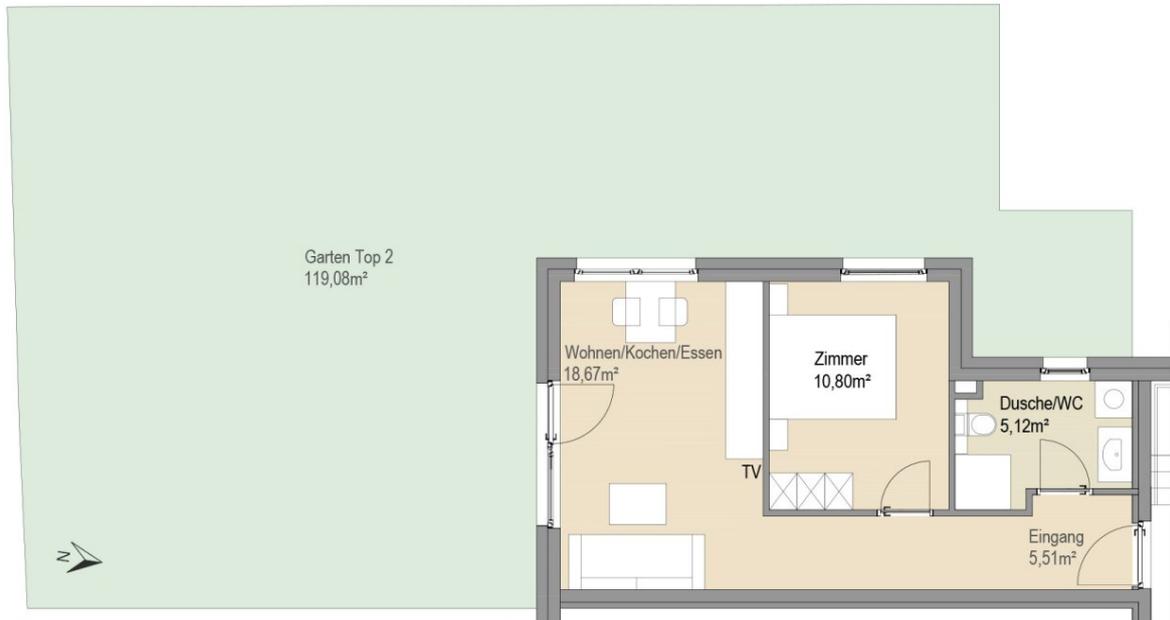
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG   KAUFBERATUNG   FINANZIERUNGEN   INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

## 2-ZIMMER-GARTENWOHNUNG

Erdgeschoss



# Objektbeschreibung

## Sonnige Südwest-Ausrichtung, stilvoll und modern

Sichern Sie sich eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in Innsbruck! Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung wird vermietet verkauft und bietet stabile Mieteinnahmen von € 1.200,- pro Monat, inklusive Betriebskosten. Die Mietdauer ist auf 3 Jahre befristet, was Ihnen eine zuverlässige Einnahmequelle garantiert und auf lange Sicht Flexibilität bietet.

Die neuwertige Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept sowie eine hochwertige Ausstattung. Barrierefreiheit, Fußbodenheizung und edle Parkettböden verleihen der Wohnung zusätzlichen Komfort und Attraktivität für Mieter.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Garten mit ca. 119,08 m<sup>2</sup> Fläche und sonniger Südwestlage – ideal, um die Freizeit im Freien zu genießen.

Das Gebäude bietet zudem individuelle Kellerabteile sowie einen Gemeinschaftsraum zur Lagerung von Kinderwägen, Sportgeräten und Fahrrädern. Optional können Parkplätze dazu erworben werden.

Profitieren Sie von einer sicheren Anlage in einer der begehrtesten Wohngegenden Innsbrucks und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich im Innsbrucker Stadtteil Mühlau. Hier erwarten Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe, einschließlich Schulen und Kindergärten für eine familienfreundliche Umgebung. Die nahegelegene Bushaltestelle bietet bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

### ECKDATEN:

Objekttyp Wohnung

Baujahr 2023

Zustand Sehr Gut

Wohnnutzfläche ca. 40,10 m<sup>2</sup>

Zimmer 2

Stockwerk Erdgeschoss

Heizung Fußbodenheizung

Befuerung Luftwärmepumpe

Ausstattung Wohnküche, Badmöbel

Böden Parkett, Fliesen

HWB Ref, SK 47,6 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE, SK 0,71 (Klasse A)

Garten ca. 119,08 m<sup>2</sup>

Kellerabteile 1

Parkplatz optional gegen Aufpreis

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Betriebskosten dzt. ca. € 186,00

**Kaufpreis € 359.000,00**

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden und überzeugen Sie sich mittels eines Besichtigungstermins.

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter:

<https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap