

## **226 Immobilien: Vermietete Garconniere mit Balkon in unmittelbarer Uni- und Kliniknähe**



**Objektnummer: 500**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Innerkoflerstraße 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	36,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	199.000,00 €
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



**2.2.6**  
IMMOBILIEN

2.2.6



2.2.6

# 2.2.6

## IMMOBILIEN

2.2.6



## Objektbeschreibung

Wir, von [226 Immobilien](#), dürfen Ihnen nun diese soeben in unser Angebot aufgenommene **Garconniere mit Balkon im Innsbrucker Stadtteil WILTEN** zum Kauf anbieten:

Die Wohneinheit liegt im **1. Obergeschoss eines im Jahr 1962** errichteten, und in der **Innerkoflerstraße** gelegenen, Wohn- und Geschäftshauses. Der **Grundriss dieser renovierungsbedürftigen Einheit ist klassisch** und somit **ideal für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten**. Laut **ausgehändigtem Grundrissplan** beläuft sich die Fläche der Wohnung auf **36,4 m<sup>2</sup>** (lt. Nutzwertgutachten angerechnete nutzbare Wohnfläche ca. 34,75 m<sup>2</sup>) und teilt sich wie folgt auf:

- Flur / Garderobe
- Badezimmer samt WC
- Zimmer
- Kochnische
- Balkon

Die **abgetrennte Kochnische mit Fenster** sowie der **gemütliche Schlafbereich** (nachträglich abgetrennt) bringen **viele Vorzüge** mit sich. **Sie werden es lieben!**

### NACH DRAUSSEN

Ein **ca. 7 m<sup>2</sup> großer, ostseitig ausgerichteter Balkon** ist der Wohneinheit vorgelagert.

### BESTLAGE

Diese Wohnung befindet sich in der **wohl begehrtesten Gegend der Landeshauptstadt Innsbruck, in Innsbruck-WILTEN**. Zeit ist kostbar und endlich... **Mit dieser Wohnung sparen Sie Zeit!** Das **unmittelbare Stadtzentrum, die Universitäten, die Klinik sowie zahlreiche Naherholungsgebiete** sind in **wenigen Gehminuten** fußläufig

erreichbar. **Bergblick, Stadtleben** und die **Innpromenade** mit ihren **vielen Freizeitmöglichkeiten** in nächster Umgebung werten diese Immobilie noch zusätzlich auf. All dies bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in **kurzer Zeit in wunderschöner, erholsamer Natur** zu befinden, die ua den Charme unserer Tiroler Hauptstadt ausmacht.

## **AUFRECHTES MIETVERHÄLTNIS**

**Diese Wohneinheit ist bis zum 31. Jänner 2027 befristet vermietet.** Sehr gerne stellen wir Ihnen nähere Informationen dazu (**Mietvertrag, Nettomietzins, Betriebskostenvorschreibung, etc.**) sowie Bilder der Wohnung im Zuge Ihrer Anfrage bereit. Im Interesse der Mieter werden keine Fotos auf den Onlineplattformen veröffentlicht, wir bitten um Ihr Verständnis.

**Überzeugen Sie sich selbst** und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin - Sie werden genauso begeistert sein wie wir!** Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme und eine **gemeinsame, stressfreie Besichtigung!** Wir **nehmen uns gerne ausreichend Zeit** für Sie.

## **KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN**

Falls Sie beabsichtigen im **Gegenzug eine Immobilie zu veräußern, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne** und präsentieren Ihnen ein interessantes sowie passendes Angebot.

## **FINANZIERUNG**

In den letzten Jahren ist es uns erfolgreich gelungen, ein **verlässliches und seriöses Netzwerk** mit diversen **Bank- und Kreditinstituten** aufzubauen, das auch Sie, mit Hilfe unserer Vermittlung auf Vertrauensbasis, gerne in Anspruch nehmen können.

**Sprechen Sie mit uns.** Lassen Sie sich **unverbindlich zusätzliche Angebote von unseren Kooperationspartnern** darlegen, bevor Sie große Entscheidungen treffen.

Bitte beachten Sie auch unsere Angebote wie Entrümpelungen, Übersiedlungen sowie Sanierungen mit seriösen Kooperationspartnern.

## **KONTAKT**

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme.

Ihr Team von **226 Immobilien**

Mag. Johannes Schneider

[+43664 / 922 81 01](tel:+436649228101)

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt 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 aus den Angaben der bereitgestellten Planunterlagen und dem Nutzwertgutachten / Wohnungseigentumsvertrag (1 Wohnung im Plane mit Top 5b bezeichnet, bestehend aus 1 Zimmer, Kochnische, Bad mit WC, Flur, Balkon und Zubehör, tatsächliches Flächenausmaß 43,40 m<sup>2</sup>, angerechnete nutzbare Wohnfläche 34,75 m<sup>2</sup>). Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei.*

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

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <175m

Klinik <825m

Krankenhaus <550m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <200m

Universität <275m  
Höhere Schule <225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <975m

### **Sonstige**

Bank <475m  
Geldautomat <475m  
Polizei <825m  
Post <1.025m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <700m  
Bahnhof <725m  
Autobahnanschluss <525m  
Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap