

## **Erstklassiges Wohnen in Innsbruck: Moderne 4-Zimmer Wohnung (TOP 16) mit 3 Balkonen !**



**Objektnummer: 5231/1386**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Walderkammweg                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6020 Innsbruck                   |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 93,38 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 3                                |
| Keller:                       | 3,90 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                          |
| Kaufpreis:                    | 826.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner

### Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand

Jindra-Hellebrand Immobilien e.U.  
Agramsgasse 16  
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52204

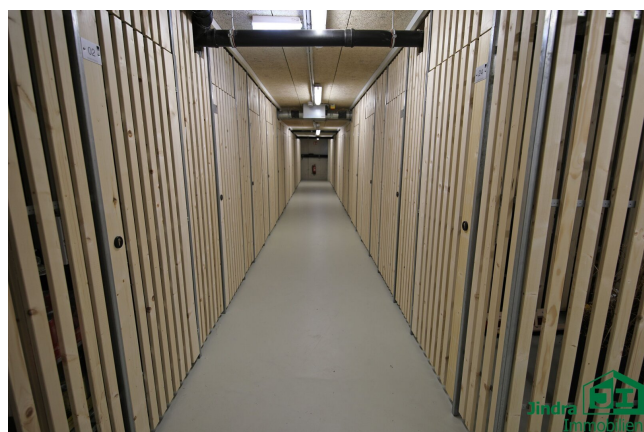
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













**Jindra**   
Immobilien

Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.

- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Immobilienreuhänder
- Akademischer beim Bundesministerium für Justiz eingetragener Mediator

Sie möchten eine Immobilie verkaufen und wollen den Wert wissen?  
Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich mit meiner Expertise aus  
40 Jahren zur Verfügung.

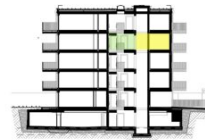
Rufen Sie mich einfach an (Tel: 05223 52204) oder schreiben Sie mir eine  
e-Mail an: [info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)

2023 WA Walderkammweg 9 - Verkaufsplanung 14.06.2023.pdf  
BIMcloud OFA - BIMcloud Basic für ARCHICAD 2.22.02.0233 LP WA Walderkammweg 9

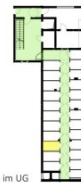
Einrichtungen und Bepflanzungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumasse und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Polsteren nach Erfordernis (Zurückbildung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten



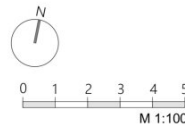
Übersicht 3. Obergeschoss



Schema Querschnitt



Kellerabteile im UG

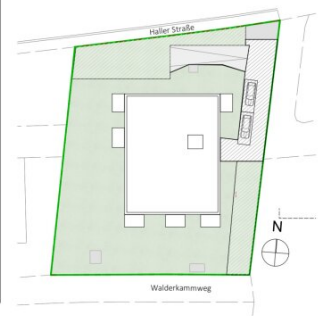


## WOHNEINHEITEN

Walderkammweg 9 - Innsbruck

Top 16 4 Zimmer 3.OG

|              |          |
|--------------|----------|
| Ar           | 1,83     |
| Ar           | 2,78     |
| Bad/Wc       | 4,96     |
| Bad/Wc       | 5,13     |
| Gang         | 3,77     |
| Gard         | 5,71     |
| WC           | 1,78     |
| Wohnen       | 24,77    |
| Zimmer 1     | 14,71    |
| Zimmer 2     | 11,78    |
| Zimmer 3     | 16,16    |
|              | 93,38 m² |
| Balkone      | 22,60    |
| Kellerabteil | 3,90     |



OFA

OFA Architektur ZT GmbH

plan  
planinhalt  
maßstab  
datum  
bearbeitung

Verkaufsplanung  
Top 16  
1:100 in A3  
01.06.2023  
MO

WA Walderkammweg

Walderkammweg 9  
6020 Innsbruck

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Innsbruck in Tirol! Eine atemberaubende Wohnung mit 4 Zimmern und einer Gesamtfläche von 93,38 m<sup>2</sup> wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Diese Immobilie ist der perfekte Ort für alle, die den Komfort und die Annehmlichkeiten einer Stadt mit dem Charme und der Schönheit der Natur verbinden möchten.

Der Kaufpreis von 826.000,00 € ist der zur Zeit günstigste Neubaupreis in ganz Innsbruck. Zum einen handelt es sich um einen Erstbezug, was bedeutet, dass Sie die erste Person sein werden, die in diese Wohnung einzieht. Das gibt Ihnen die Möglichkeit, sie ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Hier können Sie sich wirklich wie zuhause fühlen. Zum anderen ist die Ausstattung wirklich perfekt (Echtholzparkett-Böden, elektrische Raffstores mit Handy-Steuerung, Photovoltaik-Anlage, E-Ladestation vorbereitet, Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, 3-fach verglaste Isolierfenster, und....) und damit sind niedrige Betriebs-/Heizkostenkosten garantiert.

Ein Highlight dieser Wohnung sind die 3 Balkone (einmal östlich und 2 nach Süden ausgerichtet), die Ihnen einen traumhaften Ausblick auf die umliegende Berglandschaft, die Stadt und die grüne Umgebung bieten. Genießen Sie die frische Luft aus dem nebenanliegenden Park mit großen Bäumen und die Ruhe, während Sie den Blick über die atemberaubende Landschaft schweifen lassen.

Auch im Inneren der Wohnung gibt es viele Annehmlichkeiten, die Ihren Aufenthalt noch angenehmer machen. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die dafür sorgt, dass Sie immer warme Füße haben – auch an kalten Wintertagen. Die Fernwärme und Zentralheizung sorgen für eine effiziente und kostensparende Wärmeversorgung. Und wenn Sie mal etwas schweres zu tragen haben oder einfach nur bequem in Ihre Wohnung gelangen möchten, steht Ihnen ein barrierefreier Personenaufzug zur Verfügung.

Die Badezimmer sind sowohl mit einer modernen barrierefreien Dusche und einer Badewanne ausgestattet und bietet Ihnen somit eine erholsame Auszeit nach einem langen Tag. Auch die Tiefgarage und der Wasch- / Trockenraum, ein massiv versperrbares Kellerabteil sind weitere Annehmlichkeiten, die Ihnen das Leben erleichtern.

Die Wohnung ist ideal gelegen und bietet Ihnen eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit Bus und Straßenbahn erreichen Sie schnell und bequem alle wichtigen Orte im Zentrum der Stadt. In der Nähe befinden sich auch alle wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Sie haben somit alles, was Sie brauchen, in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und perfekter Infrastruktur. Nutzen Sie die Chance und werden Sie Teil dieser wunderschönen

Stadt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie und der traumhaften Aussicht verzaubern!

In dem Gebäude befindet sich außerdem noch eine Tiefgarage mit barrierefreiem Lift. Es besteht die Möglichkeit einen Tiefgaragenparkplatz zusätzlich ab 32.000,00€ (für Anleger ab 26.920,00€) zu erwerben.

Bezugsbereit: ab sofort!

Der Kaufpreis für Anleger beträgt € 751.200,- ! (Vorsteuerabzug)

### **Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:**

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1% - Auf die Möglichkeit der Befreiung für die Eintragung weisen wir hin.

Vermittlungshonorar: **Provisionsfrei für den Käufer**

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten ca. 1,5% - 2% (+20% Ust)

Finanzierungskosten lt. Bank

### **Anmerkung:**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns eine E-Mail ([info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien Fotos sind Beispielfotos !

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien e.u. vom Eigentümer und von Dritten zur

Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <1.750m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap