

Gelegenheit: Großzügige 2-Zimmer-Wohnung am Stadtrand (Neu-Rum)



Objektnummer: 10439

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kugelfangweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6063 Rum
Baujahr:	1973
Wohnfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Heizkosten:	46,23 €
USt.:	16,62 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Nebenkosten lt. ÖVI Nebenkostenübersicht

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

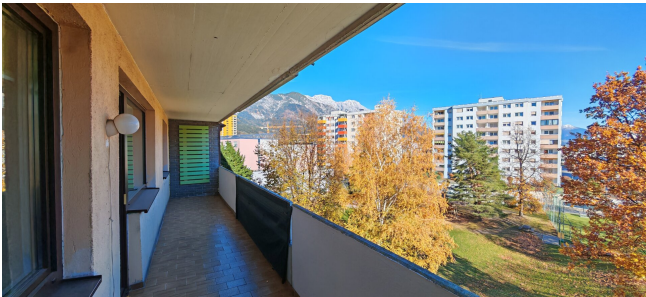
Ihr Ansprechpartner



Manuel Flatscher

Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien









Objektbeschreibung

Lage:

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß eines 1973 errichteten Mehrparteienhauses, welches in einer ruhigen Seitenstraße direkt an der Grenze Innsbruck/Rum liegt.

Beschreibung:

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung bietet mit rund **66 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl für Singles, Paare, als auch für junge Familien ideal geeignet ist.

Der Wohnbereich ist hell und freundlich gestaltet und schafft eine angenehme **Wohnatmosphäre**.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige **Ost-Balkon**, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich ist. Er bietet ausreichend Platz für einen Tisch mit Stühlen und eignet sich perfekt für ein Frühstück in der Morgensonne oder einen entspannten Start in den Tag.

Die **Küche** ist separat vom Wohnzimmer gelegen und bietet Ihnen auch ausreichend Raum für einen kleinen **Essbereich**, was sie nicht nur funktional, sondern auch gemütlich macht.

Ein **separates WC** sowie ein **Badezimmer mit Badewanne** bieten zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine praktische Nutzung – ideal auch, wenn Gäste zu Besuch sind.

Der praktische **Abstellraum** innerhalb der Wohnung sorgt für Ordnung und zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Putzutensilien oder Haushaltsgeräte.

Ein besonders großer Pluspunkt ist die Raumaufteilung: **Es gibt keine Durchgangszimmer**. Dadurch sind alle Räume separat begehbar, was für mehr Privatsphäre und Flexibilität bei der Nutzung sorgt.

Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Zustand**. Die voll funktionsfähige Einbauküche ist im Preis inbegriffen und bietet alles für den täglichen Bedarf. Moderne, **dreifach verglaste Fenster** sorgen für eine gute Isolierung und ein angenehmes Raumklima.

Heizung & Betriebskosten:

Die Wohnung wird über eine zentrale Fernwärmeheizung versorgt; Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf rd. EUR 221,- inkl. Rücklage, Heiz- und Warmwasserkosten.

Infrastruktur:

Die Infrastruktur ist **sehr gut**; Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung, öffentliche Verkehrsmittel und gut ausgebaute Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Freizeit und Erholung bietet sich der nahegelegene **Baggersee** als attraktives Ziel an.

Zubehör:

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus stehen **großzügige Allgemeinflächen** im Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Fazit – Ihre Vorteile auf einen Blick:

- + Ruhige und beliebte Wohnlage
- + Großzügiger Balkon mit Zugang von zwei Räumen
- + Optimale Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer
- + Geringe Betriebskosten dank Fernwärme
- + Sehr gute Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe

Interessiert? Weitere Informationensende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Alle Angaben erfolgen aufgrund Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer und/oder von Dritten übermittelt wurden und sind ohne Gewähr, Irrtum vorbehalten.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: www.flatscher.at oder lassen Sie sich [HIER](#) vormerken.

Angebot und Preis freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap