

Charmante DG-Wohnung im historischen Herzen Innsbrucks



Objektnummer: 6566/1636

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Wohnfläche:	30,01 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	274.800,00 €
Betriebskosten:	120,00 €

Ihr Ansprechpartner

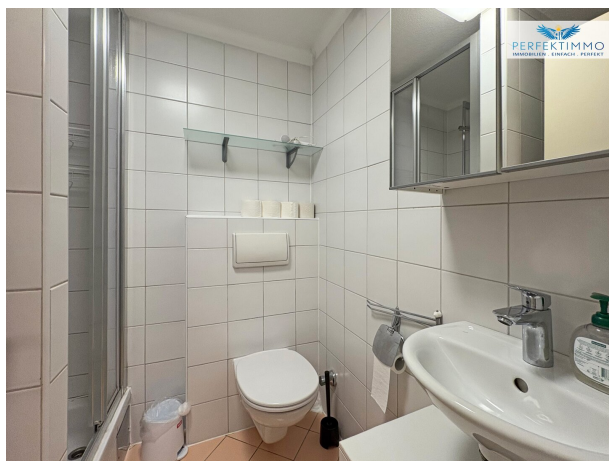


Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332
H ?+43 650 9805332

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







PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

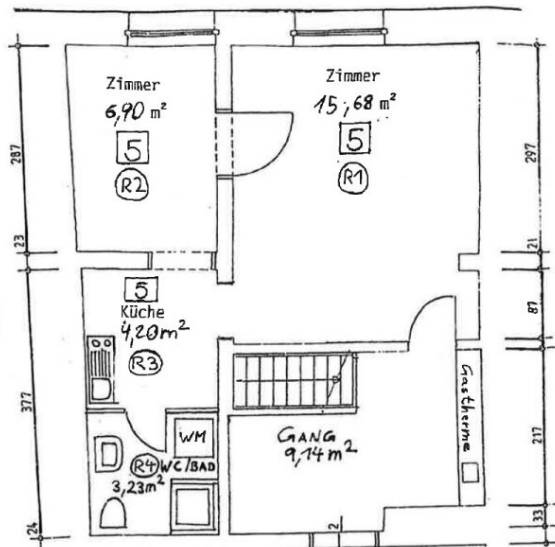
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

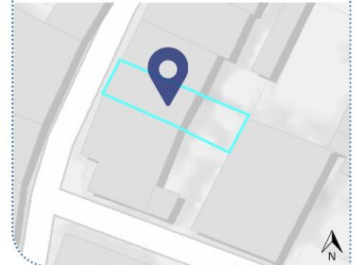
www.perfektimmo.at

WOHNUNG TOP 5

Dachgeschoss | 2-Zimmer-Wohnung



Übersicht Lage



Raumaufteilung

Wohnraum	15,68 m²
Küche	4,20 m²
Bad/WC	3,23 m²
Schlafzimmer	6,90 m²

Wohnfläche ca. 30,01 m²

Objektbeschreibung

Wohnen in Bestlage im Stadtteil Sankt Nikolaus

In attraktiver Innenstadtlage präsentiert sich diese kompakte 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß eines kleinen Mehrparteienhauses als ideale Gelegenheit für Anleger. Die Wohnnutzfläche von ca. 30,01 m² ist optimal genutzt und bietet ein funktionales Raumkonzept für zeitgemäßes Wohnen im urbanen Umfeld. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß, ein Personenaufzug ist nicht vorhanden, was jedoch zur ruhigen Atmosphäre des Hauses beiträgt und den Betriebskostenrahmen niedrig hält.

Die Wohnung wurde im Jahr 2020 renoviert. Der Wohnbereich ist mit Laminatboden ausgestattet, während Küche und Badezimmer über pflegeleichte Fliesen verfügen. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht eine unkomplizierte Nutzung oder Vermietung ohne zusätzlichen Investitionsbedarf. Beheizt wird die Einheit über eine Zentralheizung mit Radiatoren, die mit Erdgas betrieben wird – eine bewährte und verlässliche Heizlösung.

Der Zustand der Wohnung ist gut, was sowohl eine sofortige Eigennutzung als auch eine rasche Vermietung erlaubt. Besonders hervorzuheben ist die Aussicht: Vom Dachgeschoß aus genießen Sie den historischen Altstadtcharme mit Blick auf die traditionellen Fassaden und Dächer, was diese Immobilie auch optisch zu einem reizvollen Objekt macht. Die zentrale Lage bietet hervorragende infrastrukturelle Voraussetzungen – Einkaufsmöglichkeiten, Universitäten, kulturelle Einrichtungen und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt im traditionsreichen Stadtteil St. Nikolaus am linken Innufer, nur wenige Gehminuten vom historischen Zentrum Innsbrucks entfernt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre charmante Altstadtarchitektur, enge Gassen und eine lebendige Nachbarschaft aus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Für Freizeitaktivitäten bieten sich Spaziergänge entlang des Inns, Ausflüge in die umliegenden Berge oder der Besuch kultureller Veranstaltungen in der Innenstadt an.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: in Abklärung

Letzte Renovierung: 2020

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 30,01 m²

Zustand: gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Fliesen, Laminat

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Betriebskosten: dzt. ca. € 120,00

Energieausweis: HWB Ref, SK = 76,0 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 2,00 (Klasse D), gültig bis 03.07.2028

Stockwerk: 3. Obergeschoß = Dachgeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 229.000,00 netto zzgl. 20 % USt

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

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

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap