226 Immobilien: Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Whg. + separate Küche und Westloggia in VÖLS

Objektnummer: 592

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6176 Völs
Baujahr:	1979
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	69,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	280.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. iur. Johannes Schneider

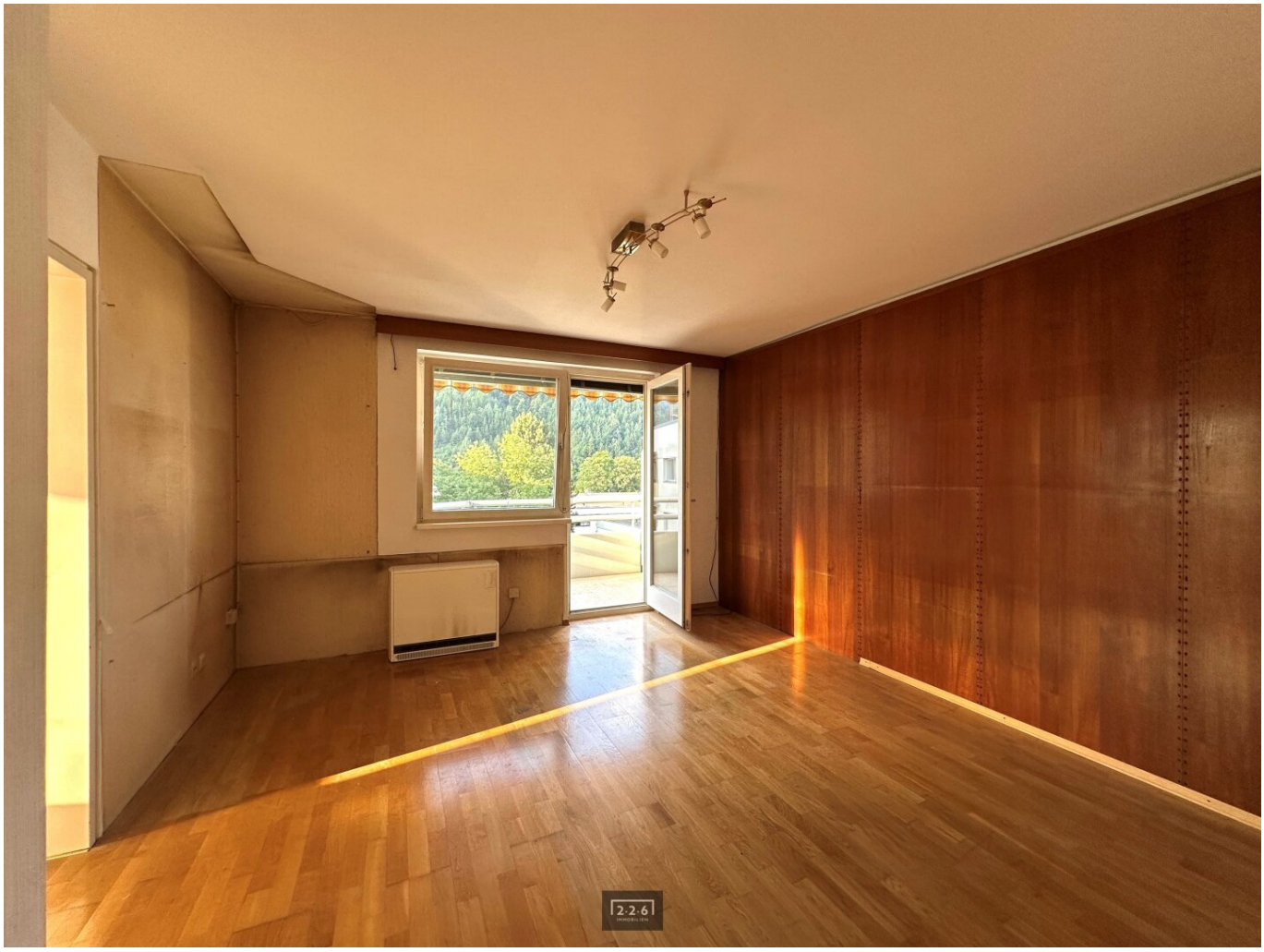
226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

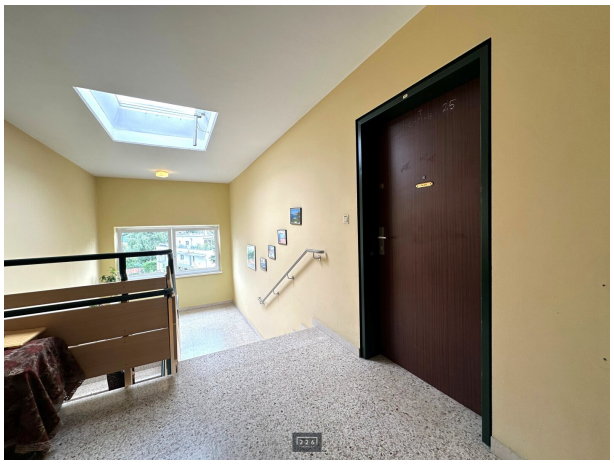
T +43 664 922 81 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

2·2·6

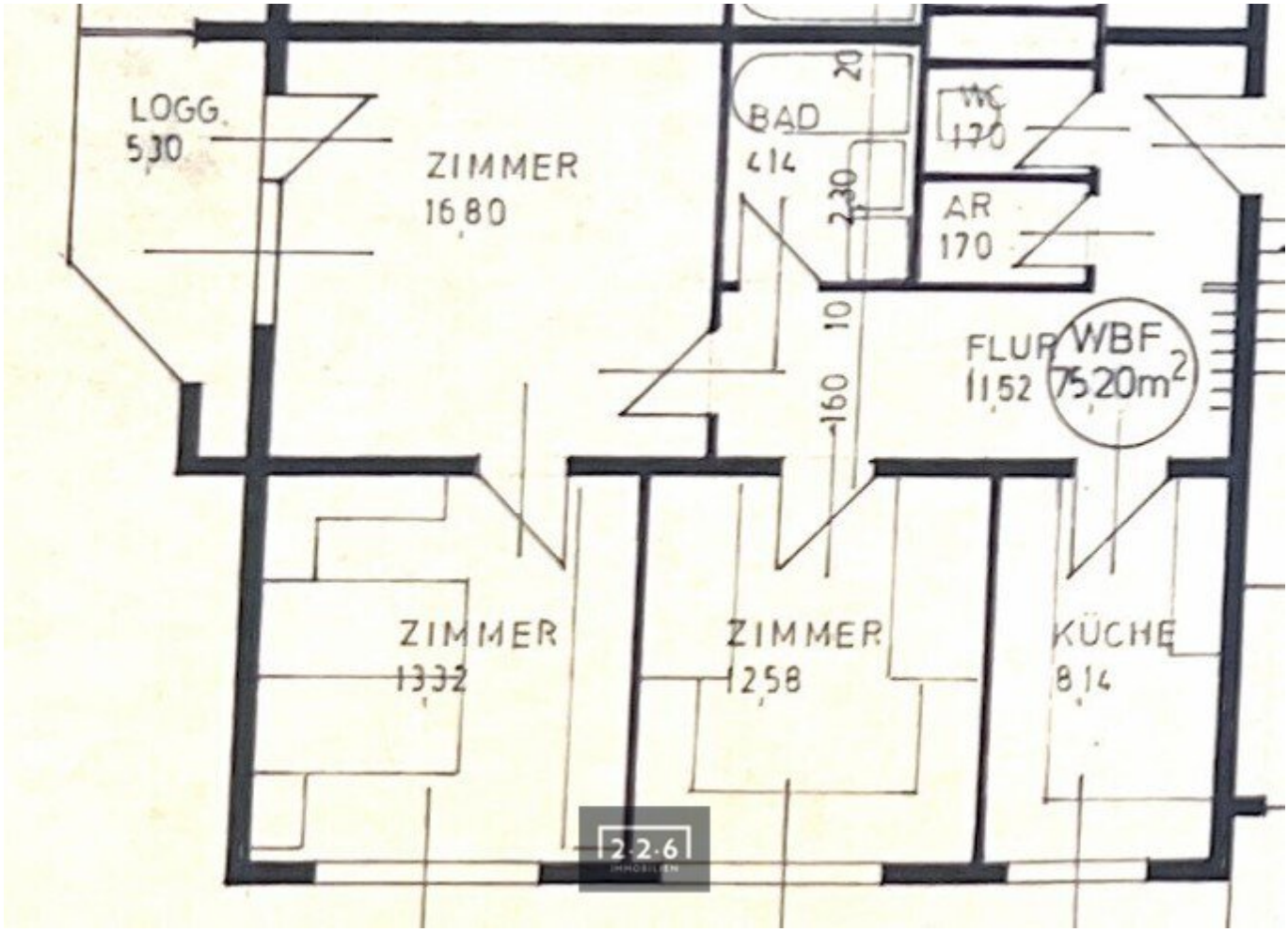
IMMOBILIEN





2·2·6

IMMOBILIEN


LOGG.
5,30
ZIMMER
16,80
BAD
4,14
20
230
WC
1,70
AR
1,70
10
160
FLUR
11,52
WBF
75,20m²
ZIMMER
13,32
ZIMMER
12,58
KÜCHE
8,14
2·2·6
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

BITTE EINTRETEN!

Diese **3-Zimmer Wohnung** liegt in **beliebter Lage der Gemeinde Völs**, genauer gesagt in der **Peter-Siegmair-Straße**. Die **ideale Größe dieser laut Grundrissplan ca. 69,90 m²** großen, **sanierungsbedürftigen Wohneinheit** und die **interessante Raumaufteilung, machen diese** Wohnung vielleicht zu einem ganz besonders **attraktivem Angebot** für Ihren neuen Lebensabschnitt. **DIE perfekte Wohnung für alle, die Ihren Wohnraum noch selbst gestalten möchten!**

Viel Licht flutet durch die großzügig angelegten Fensterfronten (**Ausrichtung Osten und Westen**) und lassen diese Wohnung zum gemütlichen Lebensmittelpunkt werden. Unmittelbar **westseitig an den Wohnraum angrenzend,** befindet sich eine **ca. 5,30 m² große, offene Loggia.**

Die Einheit liegt im **3. Obergeschoss einer im Jahr 1979 durch einen gemeinnützigen Bauträger errichteten Wohnanlage**, ein **Personenlift ist nicht vorhanden**. **Beheizt** wird diese Wohnung, wie in der "Völser Seesiedlung" üblich, mittels **Strom**.

RÄUME / LAYOUT

- *Vorraum / Flur / Gang*
- *Abstellraum*
- *WC*
- *Küche*
- *Badezimmer mit Badewanne*
- *Wohnzimmer mit Zugang zur offenen Westloggia*
- *Zimmer / Kinderzimmer / Schlafzimmer / Home-Office Space (Zugang nur über das Wohnzimmer)*

- *Zimmer / Kinderzimmer / Schlafzimmer / Home-Office Space (aktuell Stube)*

KELLER / PARKEN

Ein **Kellerabteil** im Untergeschoss des Gebäudes ist der Wohneinheit zugeordnet.

Vor dem Wohnhaus befinden sich **Autoabstellplätze im Freien (nicht überdacht). Ein Parkplatz** kann lt. einer **verbücherten Benützungsvereinbarung genutzt werden.**

LAGE

Das Wohnhaus liegt am **Rande der Völser-Seesiedlung in der Peter-Siegmair-Straße**, einer **ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohnstraße** im Herzen von Völs, nur wenige Kilometer westlich von Innsbruck. Die Lage zeichnet sich durch ihre **ausgezeichnete Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung und ein familienfreundliches Umfeld** aus.

Die **Anbindung an das Verkehrsnetz ist optimal**: Die **Autobahn A12** (Inntalautobahn) ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie der **Bahnhof Völs**, der eine schnelle Verbindung nach Innsbruck und in die umliegenden Regionen bietet. Auch **mehrere Bushaltestellen** befinden sich in fußläufiger Entfernung, was den **Standort für Pendler:innen äußerst attraktiv** macht.

In **unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs**: **Arztpraxen, eine Physiotherapie, eine Apotheke sowie Einkaufsmöglichkeiten** und die **Nähe zum EKZ CYTA / BAUHAUS** etc. sind bequem zu Fuß erreichbar. Für **Familien besonders praktisch sind der Kindergarten und die Mittelschule Völs, welche** in näherer Umgebung liegen. Auch ein **öffentlicher Spielplatz sowie die Gemeindebücherei** befinden sich in der Nachbarschaft und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenso vielfältig: Das **Freibad „Völser-Badl“** bietet im Sommer ideale Bedingungen zur Erholung. **Rad- und Wanderwege** beginnen direkt vor der Haustür, und auch **Sportanlagen wie ein Fußball- oder Eislaufplatz** sind schnell erreichbar.

VERFÜGBARKEIT

Die **Wohnung ist unbewohnt und ab sofort verfügbar**.

Sie haben **schon Ideen im Kopf**? Gut so, **hier ist viel möglich**.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin. 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 und passendes Angebot.

ENTRÜMPELUNG / ÜBERSIEDELUNG / SANIERUNG

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

Wenden Sie sich an uns, wir helfen Ihnen gerne dabei, genau das zu finden, wonach Sie gerade jetzt suchen!

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

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 auf den Angaben im Nutzwertgutachten / Wohnungseigentumsvertrag sowie den Planunterlagen.

HINWEIS Abweichung Fläche Grundrissplan und Nutzwertfestsetzung: Laut ***damaligem***

Einreichplan weist die Wohnung eine Fläche von ca. 69,90 m² *und die* ***Loggia eine Fläche von ca. 5,30 m²*** *auf. Laut* ***Nutzwertfestsetzung besteht die Wohnung im Plan TOP 13 aus: 3 Zimmern, Küche, Abstellraum, Bad, WC, Gang und Loggia; Nutzfläche ca. 72,10 m², Abstrich wegen Stockwerkslage 2%****. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei.*

Die ***Elektroinstallationen*** *sind veraltet und entsprechen* ***nicht dem Stand der Technik (kein Fehlerstromschutzschalter verbaut)****.*

Die Wohnanlage wurde von einem ***gemeinnützigen Bauträger unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln errichtet, es können Einschränkungen hinsichtlich der Mietzinsbildung*** *vorliegen.*

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.000m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap