

**Hochwertiges Familienwohnuwel: 3 Schlafzimmer, 3 Balkone & Tiefgaragenplatz!!!!**



**Objektnummer: 5862/182**

**Eine Immobilie von Lighthouse Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	3
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	755.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,36 €
<b>Heizkosten:</b>	125,92 €
<b>USt.:</b>	48,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

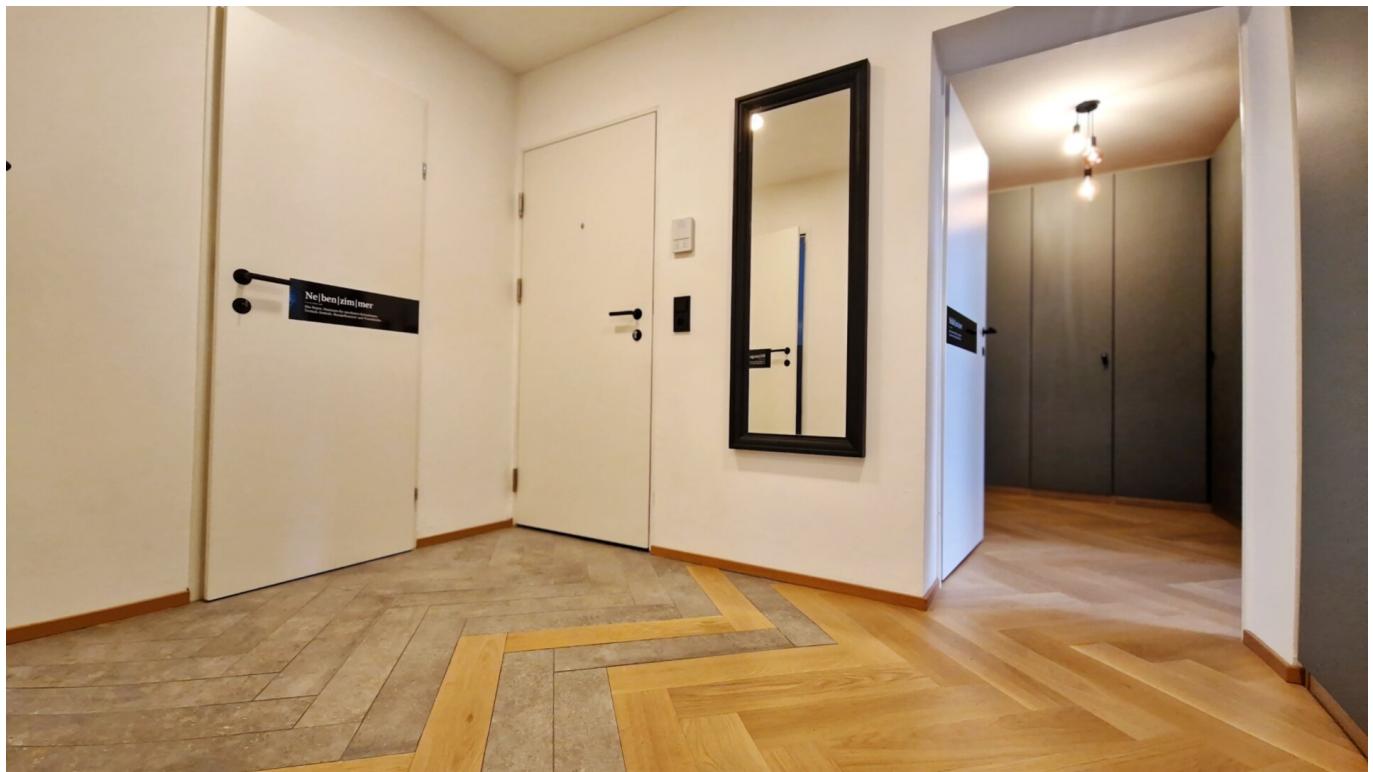
## Ihr Ansprechpartner

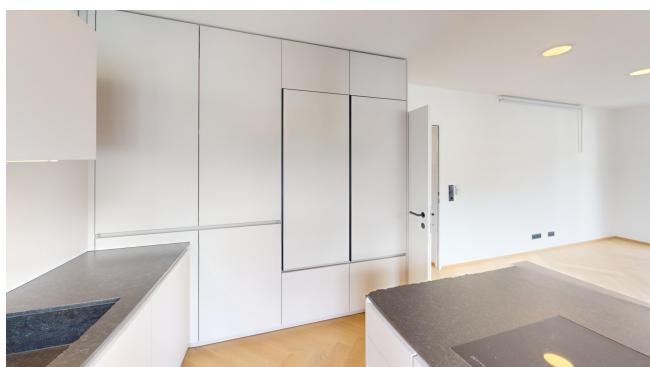
### Philippe Falbesoner

immobilien hoch 3 GmbH  
Tschamlerstraße 3  
6020 Innsbruck

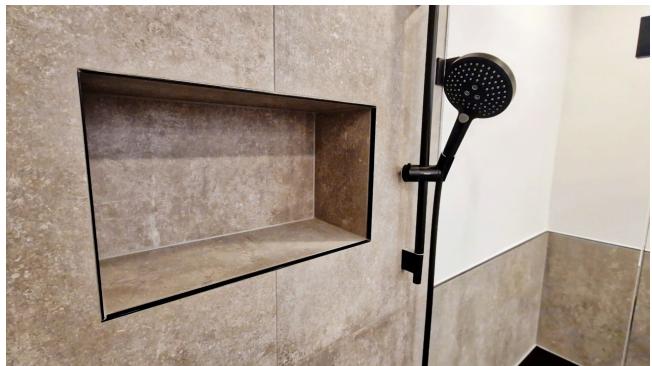
H +436509990003

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



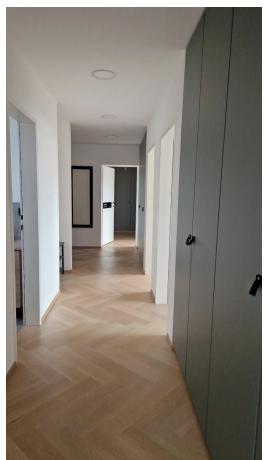




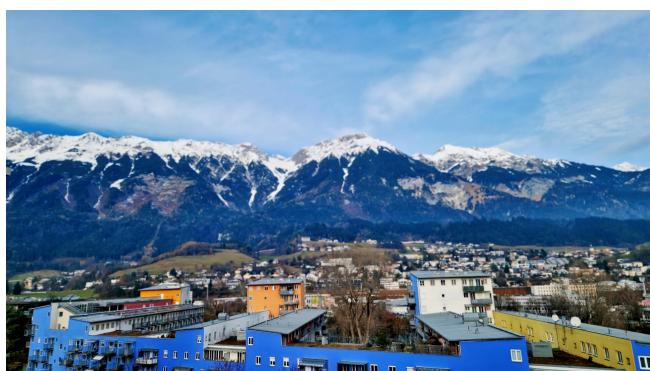




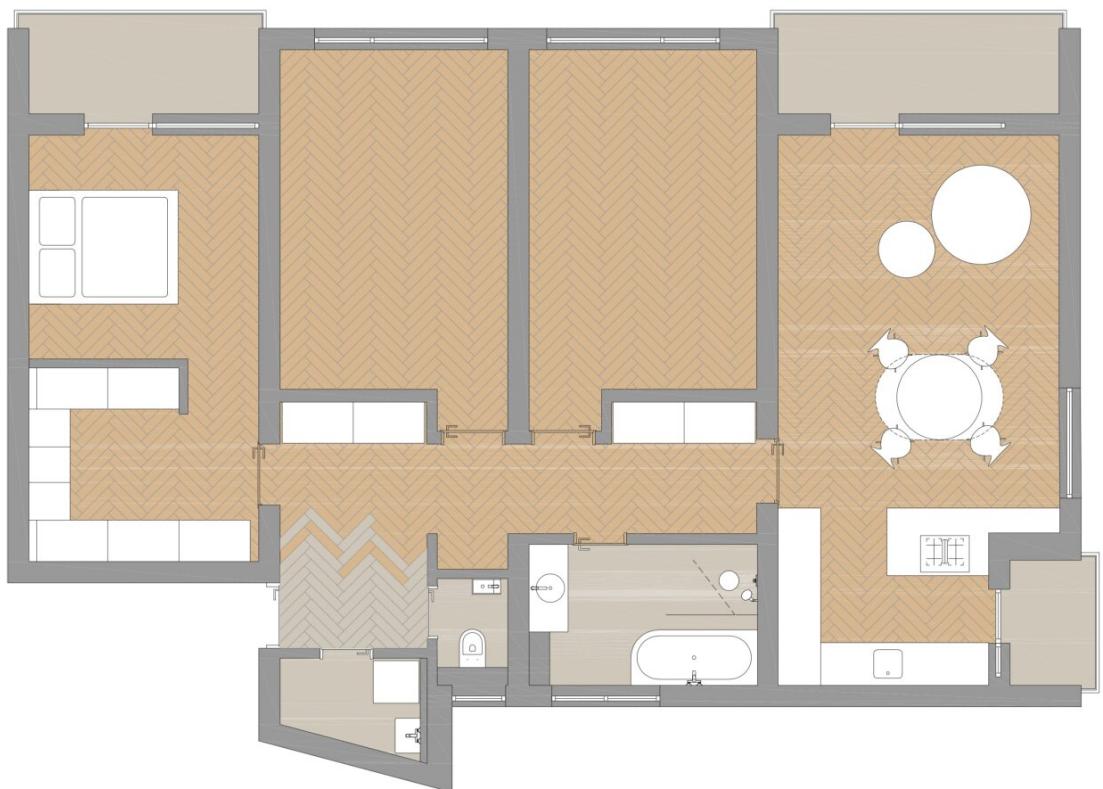












# Objektbeschreibung

## Exklusive, mit viel Liebe zum Detail sanierte 4,5-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen und traumhaftem Bergpanorama in Innsbruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern von Innsbruck!

Diese außergewöhnlich schön sanierte Wohnung im 7. Obergeschoss beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>, drei Balkonen und einer hochwertigen Ausstattung, die selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird.

## Liebevolle, hochwertige Sanierung & durchdachtes Wohnkonzept

Die Wohnung wurde mit besonderer Sorgfalt und einem feinen Blick fürs Detail komplett saniert. Sämtliche Materialien wurden bewusst gewählt, um zeitlose Eleganz, Komfort und Qualität zu vereinen. Edle Parkett- und Fliesenböden, ausgewählte Oberflächen sowie moderne Installationen schaffen ein Wohngefühl, das begeistert.

### Raumaufteilung (perfekt für Familien & anspruchsvolle Paare):

- **Großzügiger Wohn- und Essbereich** mit Zugang zu zwei Balkonen
- **Moderne, hochwertige Einbauküche** mit eleganter **Stein-Arbeitsplatte**
- **3 Schlafzimmer**, davon **ein Master-Schlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank**
- **Badezimmer** mit Fenster, Badewanne und Dusche
- **Separate Toilette**
- **Praktischer Abstellraum**
- **3 Balkone** mit traumhaftem Berg- und Grünblick

Maßgefertigte **Einbauschränke** sorgen für optimalen Stauraum und unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

## Ambiente & Ausblick – Wohnen mit Tiroler Lebensqualität

Genießen Sie täglich den spektakulären Blick auf die beeindruckende Berglandschaft und die grünen umliegenden Bereiche Innsbrucks. Die drei Balkone bieten Ihnen Oasen der Ruhe –

sei es für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Abende bei Sonnenuntergang.

## **Ausstattung, die überzeugt**

- Hochwertige Sanierung
- Edle Fliesen- & Parkettböden
- Premium-Einbauküche mit Steinplatte
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Gas-Zentralheizung
- Personenaufzug bis zur Wohnungsebene
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Tiefgaragenparkplatz
- Vollsaniert & schlüsselfertig

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap