

**"Innsbrucker Wohntraum: 70m² High-Tech-Komfort,
kernsaniert mit Lift & gesichertem Park-Anrecht auf
Privatgrund!"**



Objektnummer: 5231/1425

Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	69,79 m ²
Nutzfläche:	80,89 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,11 m ²
Heizwärmebedarf:	D 121,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	485.000,00 €

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.











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

- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Immobilienrehändler
- 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



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Innsbruck, in Tirol! Diese bereits renovierte Wohnung in der 2. Etage (mit Lift) bietet Ihnen auf großzügigen 70 m² Wohnfläche und Balkon ein ideales Wohnambiente für Familien, Paare oder Singles, die das Leben in den Alpen genießen möchten.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der einladenden Atmosphäre der großzügigen Garderobe und der durchdachten Raumaufteilung begeistert sein. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkett (massiver Klebeparkett) verleiht den Räumen eine wohnliche Eleganz, die sowohl modern als auch zeitlos ist. Die Wohnung wurde bereits neu saniert und verfügt über einen Fi-Schalter und die Beleuchtung wurde bereits in LED ausgeführt.

Die moderne, komplett ausgestattete Einbauküche lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Liebsten mit köstlichen Gerichten verwöhnen. Ein eigener Essbereich mit Durchreiche bietet viel Platz für einen gemütlichen Esstisch. Der westseitige Balkon mit viel Sonne (mit einer elektrischen Markise mittels Fernsteuerung bedienbar) lädt dazu ein, die frische Tiroler Luft zu genießen und die atemberaubende Bergkulisse zu bewundern – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das renovierte Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einem beleuchtetem Waschtischverbau und einem WC ausgestattet und bietet Ihnen den Komfort, den Sie sich wünschen. Ausreichen Platz und alle Anschlüsse für eine Waschmaschine sind ebenfalls vorhanden. Die Zentralheizung mittels Fernwärme sorgt dafür, dass Ihr neues Zuhause zu jeder Jahreszeit angenehm temperiert ist.

Technische Highlights (Das „Sorglos-Paket“):

- ?High-End Elektrik: Vollständige Neuinstallation inkl. FI-Schutzschalter. Ein offizielles Elektro-Prüfprotokoll liegt vor. Einzigartig sind die jeweils 10 fixierten Unterputz-Steckdosen im Wohn- und Schlafzimmer.
- ?Medien: SAT-Anschlüsse (Dosen) sind im Wohnzimmer, Schlafzimmer und am Balkon installiert.
- ?Heizung & Komfort: Zentralheizung (Fernwärme) mit Fernablesung durch Fa. Techem (keine Termine vor Ort nötig). Balkon mit elektrischer Markise per Fernbedienung.

- ?Sanitär: Barrierefreie Dusche, Waschbecken von LAUFEN, spülrandloses Wand-WC von Geberit, EHT-Boiler (120 l).
- ?Sicherheit: Neue hochwertige Sicherheitstür.

Parken: Inkludiertes Park-Anrecht auf Eigengrund mittels Parkkarte. Aktive Parkraumbewirtschaftung durch die Hausverwaltung garantiert freien Raum – ein massiver Vorteil gegenüber der öffentlichen Anrainerparkkarte!

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Ob Bus, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie erreichen alle wichtigen Ziele in der Umgebung schnell und unkompliziert. So sind Sie sowohl in der Stadt als auch in der Natur stets mobil und flexibel.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien. Auch ein Einkaufszentrum ist nicht weit entfernt, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können. Ein eigener Kellerraum mit Türe und verfliesstem Boden ist ebenso vorhanden.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser lebendigen Gemeinschaft in Innsbruck zu werden. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Rückzugsort, ein Ort der Begegnung und ein Zuhause, in dem Sie sich wohlfühlen können. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und genießen Sie das Leben in einer der schönsten Städte Österreichs!

SOFORT BEZIEHBAR !

Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1% (derzeit besteht die Möglichkeit einer Befreiung von dieser Gebühr)

Vermittlungshonorar 3,0% (+20% Ust)

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).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <750m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap