

P 32 URBAN. GRÜN. INDIVIDUELL



Objektnummer: 1961/49

Eine Immobilie von Sphere – Projektentwicklungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	105,33 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	28,86 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	630.900,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Michael Rauchbauer

Sphere – Projektentwicklungs GmbH
Maria-Theresien-Straße 18
6020 Innsbruck

H +43 650 590 17 10

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









TOP 3

TOP 3, Wohnflächen	
Wohnen/Kochen/	51,29
Essen	16,15
Zimmer	12,29
Zimmer	12,21
Gang	4,68
WC/Bad	4,48
WC/Bad	4,23
105,33 m²	
TOP 3, Nebenflächen	
Keller TOP 3	11,09
Keller TOP 3	11,56
Keller TOP 3	7,11
28,86 m²	
TOP 3, Ausseflächen	
Terasse	23,46
23,46 m²	

*Befreiung, MafP und Auslieferung sind optional
 *Begrünte Fläche ist nicht in der Fläche enthalten
 Flächenangaben können je nach Abweichung
 abweichen
 Projekt: 08_Planke_001
 Hochrechnungsdatum: 20.08.2023
 Maßstab: 1:100
 Bearbeiter: S. P.



Objektbeschreibung

Im aufstrebenden Stadtteil Neu-Arzt entstehen im Zuge der hochwertigen thermischen Sanierung eines Bestandsgebäudes sechs großzügige Wohneinheiten. Ruhig gelegen in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße am östlichen Stadtrand von Innsbruck, vereint das Projekt stadtnahes Wohnen mit entspannter Wohnqualität.

Die durchdacht geplanten 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 78 und 106 m² bieten viel Raum für Familien. Alle Einheiten verfügen über sonnseitige Freiflächen – in Form von Balkonen oder privaten Gärten – und punkten mit gut strukturierten Grundrissen. Großzügige Kellerabteile, Garagen- und Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Die 4-Zimmer-Wohnung **Top 3** befindet sich im Obergeschoss und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer großzügigen, offen gestalteten Wohnküche als zentralem Herzstück. Von hier aus gelangt man direkt auf die weitläufige Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Dank der niedrigen Nachbarbebauung bleibt der Blick auf die Nordkette frei. Ein weiteres Zimmer schließt unmittelbar an welches als Arbeitszimmer, Rückzugsort oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Zwei Bäder sorgen für zusätzliche Privatsphäre und Wohnqualität. Ein besonderes Plus sind die drei zusammenhängenden Kellerabteile mit insgesamt ca. 29 m², die viel Stauraum bieten. Ein Außenstellplatz steht zur Verfügung.

Das gesamte Projekt überzeugt architektonisch und technisch durch die umfassend sanierte und begrünte Fassade, die nicht nur optisch punktet, sondern dank moderner Dämmung auch energetisch höchste Standards erfüllt. Ausgestattet mit zeitgemäßer Haustechnik – wie Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage – bietet das Gebäude nachhaltigen Wohnkomfort.

Sphere schafft hier die seltene Möglichkeit, architektonisch hochwertigen und zugleich leistbaren Wohnraum in ruhiger, urbaner Lage zu erwerben.

Neugierig geworden? Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne ausführliche Unterlagen zu.

<https://www.sphere.co.at>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap