

## **P 32 Attraktive 4-Zimmer-Garten-Wohnung mit Top- Preis- Leistungsverhältnis**



**Objektnummer: 1961/48**

**Eine Immobilie von Sphere – Projektentwicklungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	105,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	39,75 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	33,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	621.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.







P32

TOP 2	
TOP 2, Wohnflächen	
Wohnzimmer	25,15
Küche	17,53
Zimmer	15,96
Zimmer	12,62
Zimmer	12,24
Küche	9,05
Gang	4,68
WC/Bad	4,25
WC/Bad	4,12
105,64 m <sup>2</sup>	
TOP 2, Nebenflächen	
Keller TOP 2	33,15
33,15 m <sup>2</sup>	
TOP 2, Außenflächen	
Garten	39,57
Terrasse	8,00
47,57 m <sup>2</sup>	

\*Bekanntmachung, Maßstab und Ausfertigung sind öffentlich zugänglich und sind in der Amtlichen Bauverwaltung zu den üblichen Zeiten einsehbar.  
 Projekt: 191 - Pachtel - 091  
 Projektvermerk: 02 - 201 - 9 - Top 2 - 091  
 Maßstab: 1:100  
 Datum: 14.07.2023  
 Bearbeiter: P. F.



## 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 m<sup>2</sup> 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 gegenständliche 4-Zimmer-Wohnung **Top 2** befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung. Neben drei Schlafzimmern bietet sie einen weitläufigen Wohnbereich, einen separaten Ess- und Küchenbereich sowie zwei voll ausgestattete Bäder inklusive WC. Die westseitige Ausrichtung des Gartens sorgt für helle Räume und verlängert den Wohnraum ins Freie. Ein direkter Zugang zum zugeordneten Kellerraum ist komfortabel über eine Außentreppe möglich. Zusätzlich stehen zwei angrenzende Garagenboxen 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