

## **Innsbruck-Wilten: Sehr geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon zu kaufen | unmittelbare Uninähe**



Außenansicht - Ing.-Thommen-Strasse, Innsbruck

**Objektnummer: 4177**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Adresse         | Ing.-Thommen-Straße 2    |
| Art:            | Wohnung                  |
| Land:           | Österreich               |
| PLZ/Ort:        | 6020 Innsbruck           |
| Baujahr:        | 1952                     |
| Zustand:        | Teil_vollrenovierungsbed |
| Wohnfläche:     | 103,35 m²                |
| Zimmer:         | 4                        |
| Bäder:          | 1                        |
| WC:             | 1                        |
| Balkone:        | 1                        |
| Keller:         | 7,90 m²                  |
| Kaufpreis:      | 444.000,00 €             |
| Betriebskosten: | 319,96 €                 |

## Ihr Ansprechpartner



### SAGENTUS IMMOBILIEN

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol

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







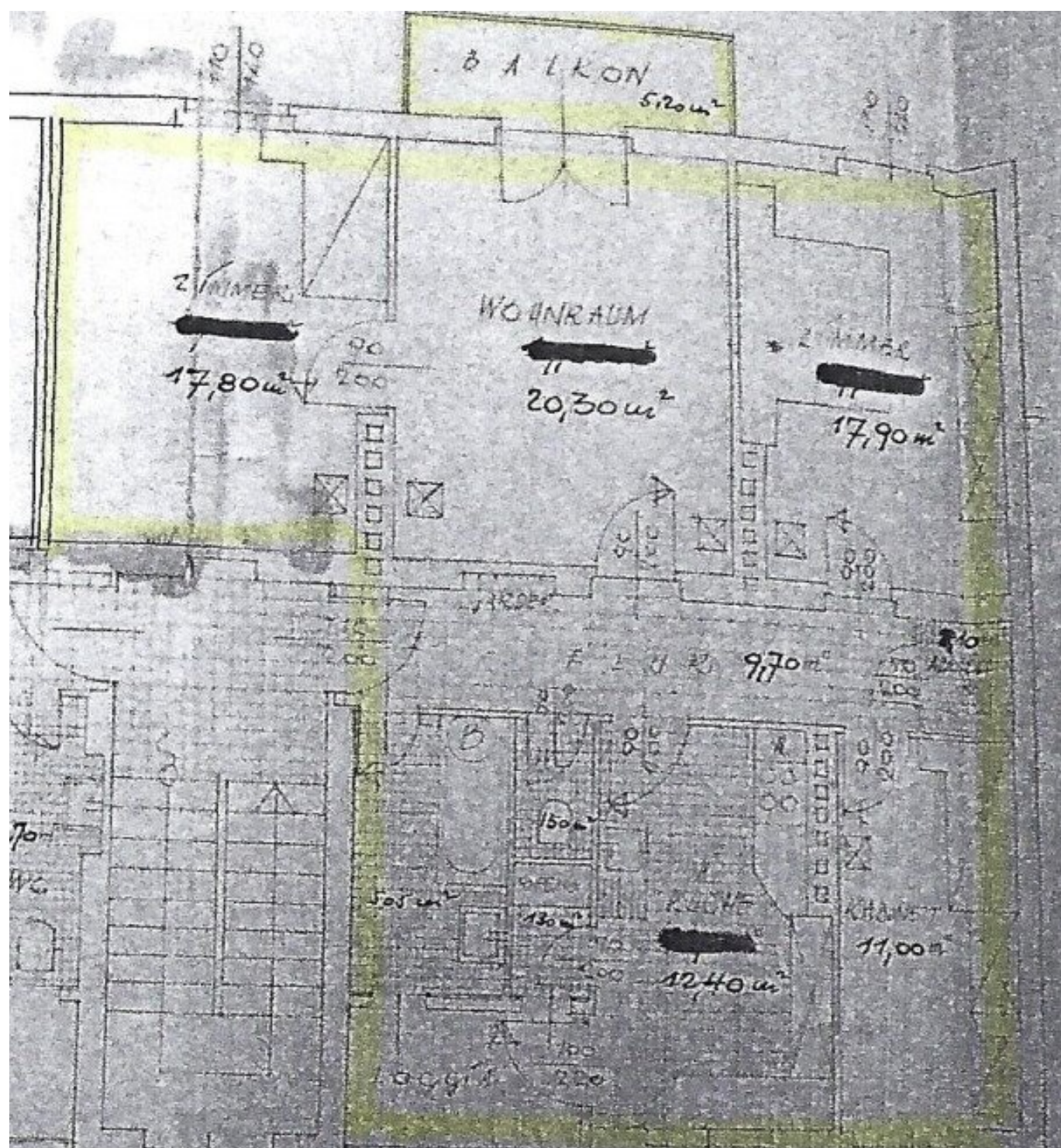


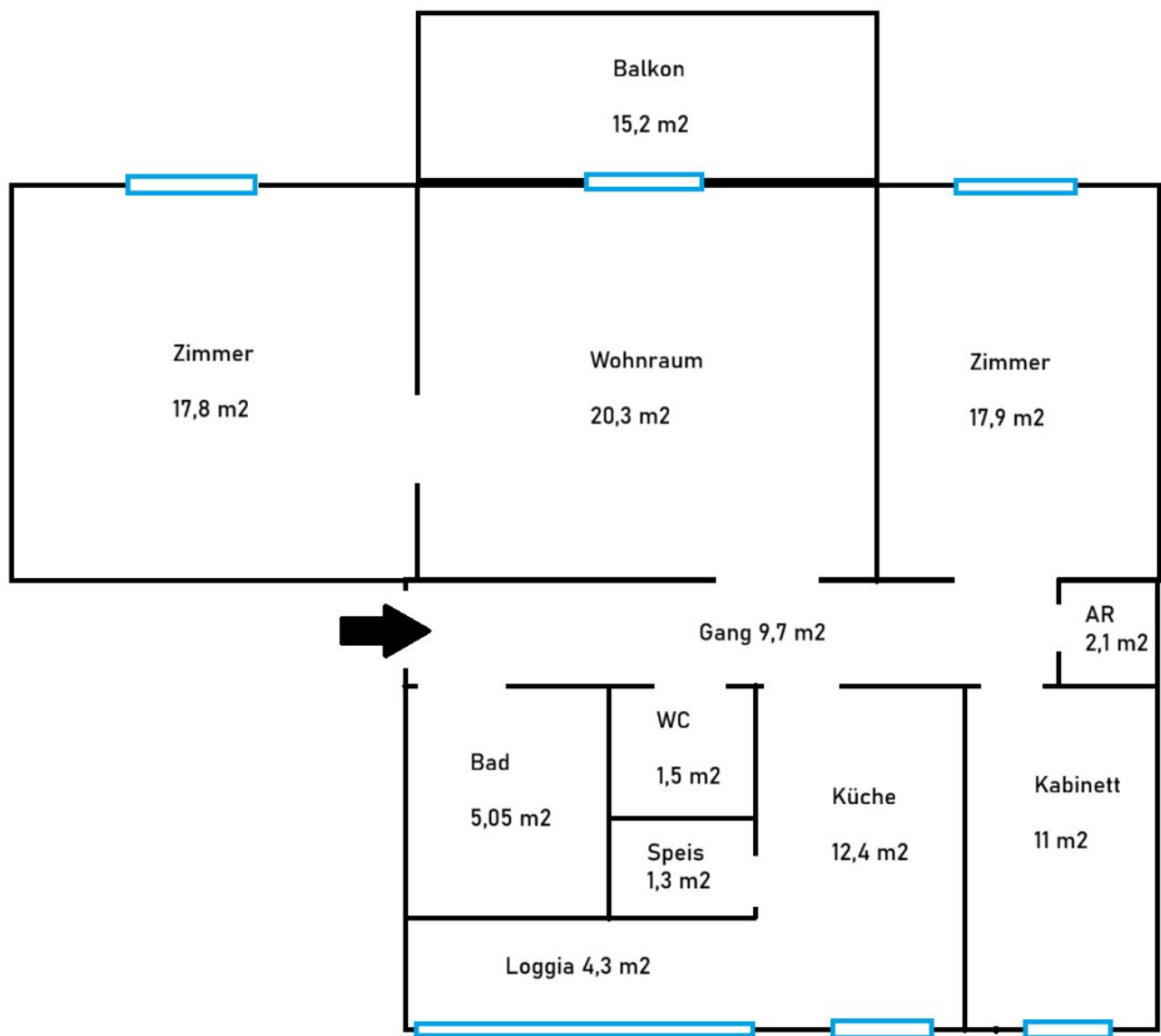












Unverbindlicher Einteilungsplan

### 3. TECHNISCHE DATEN

Die nachstehenden Flächenangaben sind den Plänen zur Jahresmietwertfestsetzung (Nutzwerte) entnommen und stimmen mit dem Bestand überein. Die nunmehr verbaute Loggia wird der Wohnnutzfläche hinzugerechnet.

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| Flur                         | 9,70 m <sup>2</sup>         |
| Abstellraum                  | 2,10 m <sup>2</sup>         |
| Bad                          | 5,05 m <sup>2</sup>         |
| WC                           | 1,50 m <sup>2</sup>         |
| Küche                        | 12,40 m <sup>2</sup>        |
| Speis                        | 1,30 m <sup>2</sup>         |
| Loggia (verbaut)             | 4,30 m <sup>2</sup>         |
| Kabinett                     | 11,00 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer                       | 17,90 m <sup>2</sup>        |
| Wohnraum                     | 20,30 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer                       | <u>17,80 m<sup>2</sup></u>  |
| <b>Wohnnutzfläche gesamt</b> | <b>103,35 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon                       | 5,20 m <sup>2</sup>         |
| Kellerabteil                 | 7,90 m <sup>2</sup>         |



## Objektbeschreibung

**Sehr geräumige und gut eingeteilte 4-Zimmer-Wohnung in der Ing.-Thommen-Straße 2, in Innsbruck, zu kaufen.**

**Auch WG-geeignet.**

Diese sehr vorteilhaft geschnittene 4-Zimmerwohnung in zentraler Innsbrucker Lage - direkt gegenüber dem Chemischen Institut der Universität Innsbruck - erfüllt alle Wünsche der künftigen Bewohner und kombiniert sehr gute Raumaufteilung mit bester Infrastruktur.

Die ca. 103 m<sup>2</sup> große Wohnung ist aufgrund der Raumaufteilung auch für eine 4er-WG ideal geeignet. Die Immobilie ist ab sofort verfügbar.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass es sich bei der gegenständlichen Wohnung um ein unsaniertes Objekt ohne Badezimmereinrichtung, WC, Küchengeräte usw. handelt. Der Zustand der Wohnung ist im Kaufpreis berücksichtigt. Sämtliche Fenster und Balkontüren sind neuwertig.

**Lagebeschreibung:** Die Alpenhauptstadt Innsbruck steht für Vielfalt und Abwechslung: Tradition und Moderne, Kultur und Sport, imposante Bergwelt und pulsierendes Stadtleben, dies alles bietet Ihnen die Stadt direkt am Inn. Die Wohnung liegt in zentraler Innsbrucker Lage, direkt gegenüber dem Chemischen Institut der Universität Innsbruck und bietet die fußläufige Nähe zu historischen Sehenswürdigkeiten (Goldenes Dachl, Hofburg, Landesmuseum ...) sowie zu abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten (Hungerburgbahn, Messe Innsbruck, Landestheater, Congresscenter, Freibad..).

Neben der Hauptuniversität, dem Chemischen Institut, sowie dem Ausbildungszentrum West (AZW) befinden sich in direkter Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, weitere Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten, ärztliche Nahversorgung, sowie öffentliche Verkehrsmittel.

**Die wichtigsten Informationen im Überblick:**

- Wohnnutzfläche: ca. 103,35 m<sup>2</sup> (gemäß durch die Eigentümerseite vorgelegtem Gutachten)

- Anzahl Zimmer: 4 + separater Küche
- West-Balkon: ca. 5,2 m<sup>2</sup>
- 4. Stock (ohne Lift)
- Badezimmer mit Fenster
- Heizung: Gas-Etagenheizung
- Betriebskosten p.m.: ca. EUR 319,96 (zuzüglich Heizkosten)
- Kellerabteil: ca. 7,9 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1952 **(Es wurde anwaltlich überprüft und bestätigt, dass die gegenständliche Wohnung nach Sanierung nicht unter den Vollarwendungsbereich des MRG fällt).**
- Verfügbar ab sofort
- Energieausweis: Die Verkäuferseite wurde über die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises hingewiesen. Dieser wird den Kaufinteressenten noch vor Stellung eines Kaufangebotes vorgelegt werden.
- Im Jahr 2023 wurde das Gebäude umfassend saniert. Es wurde insbesondere die Fassade thermisch saniert, die Fenster getauscht, die ostseitigen Loggien verglast, die Balkone saniert, sowie das Blechdach erneuert. Die Sanierungsmaßnahmen wurden über ein Darlehen finanziert. Die anteiligen Darlehensraten werden über die Betriebskosten bedient. Laut Hausverwaltung stehen keine weiteren Sanierungen an.
- **Kaufpreis EUR 444.000**
- **Zusätzlich kann eine versperrbare Garagenbox welche ca. 1 Gehminute von der Wohnung entfernt liegt um EUR 35.000 erworben werden.**

Nebenkosten berechnet vom Kaufpreis:

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3% + Ust.

Vertragserrichtungskosten durch Anwalt oder Notar

**Wir bitten Sie Ihre Anfrage per Kontaktformular oder E-Mail an uns zu richten und stehen Ihnen für Fragen oder einen Besichtigungstermin sehr gerne zur Verfügung.**

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können.

SAGENTUS Immobilien GmbH

office@sagentus.at

www.sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz und Druckfehler vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Der Immobilienmakler ist als Doppelmakler tätig.

+++ ICH VERKAUFE ODER VERMIETE AUCH GERNE IHRE WOHNUNG, IHR HAUS ODER IHR GRUNDSTÜCK IN INNSBRUCK UND GANZ TIROL +++

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten haben, so würde ich Sie sehr gerne dabei unterstützen Ihre Immobilie optimal zu vermarkten.

Wir greifen bei unserer Immobilienvermarktung auf eine Datenbank mit hunderten vorgemerkten Kunden zurück und inserieren Ihr Objekt zudem in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet und in Printformat.

Unsere gut ausgebildeten Mitarbeiter garantieren dafür, dass Ihre Immobilie in kürzester Zeit und zum bestmöglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Sollten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder einfach nur eine unverbindliche Wertanalyse Ihres Objekts wünschen, so lade ich Sie herzlich dazu ein mit uns in Kontakt zu treten.

SAGENTUS Immobilien ist als staatlich konzessionierter Immobilienmakler Ihr zuverlässiger Partner im Bereich Immobilien im Raum Innsbruck, Tirol und Rest-Österreich. Als Full-Service-Agentur nehmen wir Ihnen wenn gewünscht sämtlichen Aufwand ab - von der Wohnungsaufnahme bis zur finalen Schlüsselübergabe an den neuen Wohnungseigentümer oder Mieter.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <75m  
Apotheke <500m  
Klinik <675m  
Krankenhaus <1.150m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <25m  
Kindergarten <25m  
Universität <450m  
Höhere Schule <975m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <375m

#### **Sonstige**

Bank <375m  
Geldautomat <375m  
Post <325m

Polizei <275m

**Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <125m

Autobahnanschluss <1.825m

Bahnhof <475m

Flughafen <4.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap