

**Innsbruck/ O-Dorf: sanierungsbedürftige kleine  
3-Zimmer-Wohnung mit gr. Westbalkon!**



**Objektnummer: 1721/85**

**Eine Immobilie von Immobilitentreuhand Dr. Pollo GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Wohnfläche:</b>	57,96 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	419,78 €

## Ihr Ansprechpartner

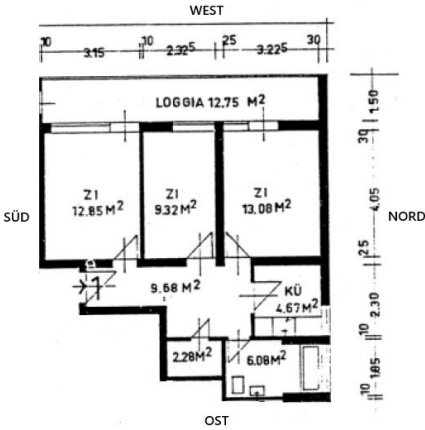


### **Dr. Roland Pollo**

Immobilientreuhand Dr. Pollo GMBH  
Haspingerstraße 7  
6020 Innsbruck

T +43 512 257046-4  
H +43 699 15414646

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

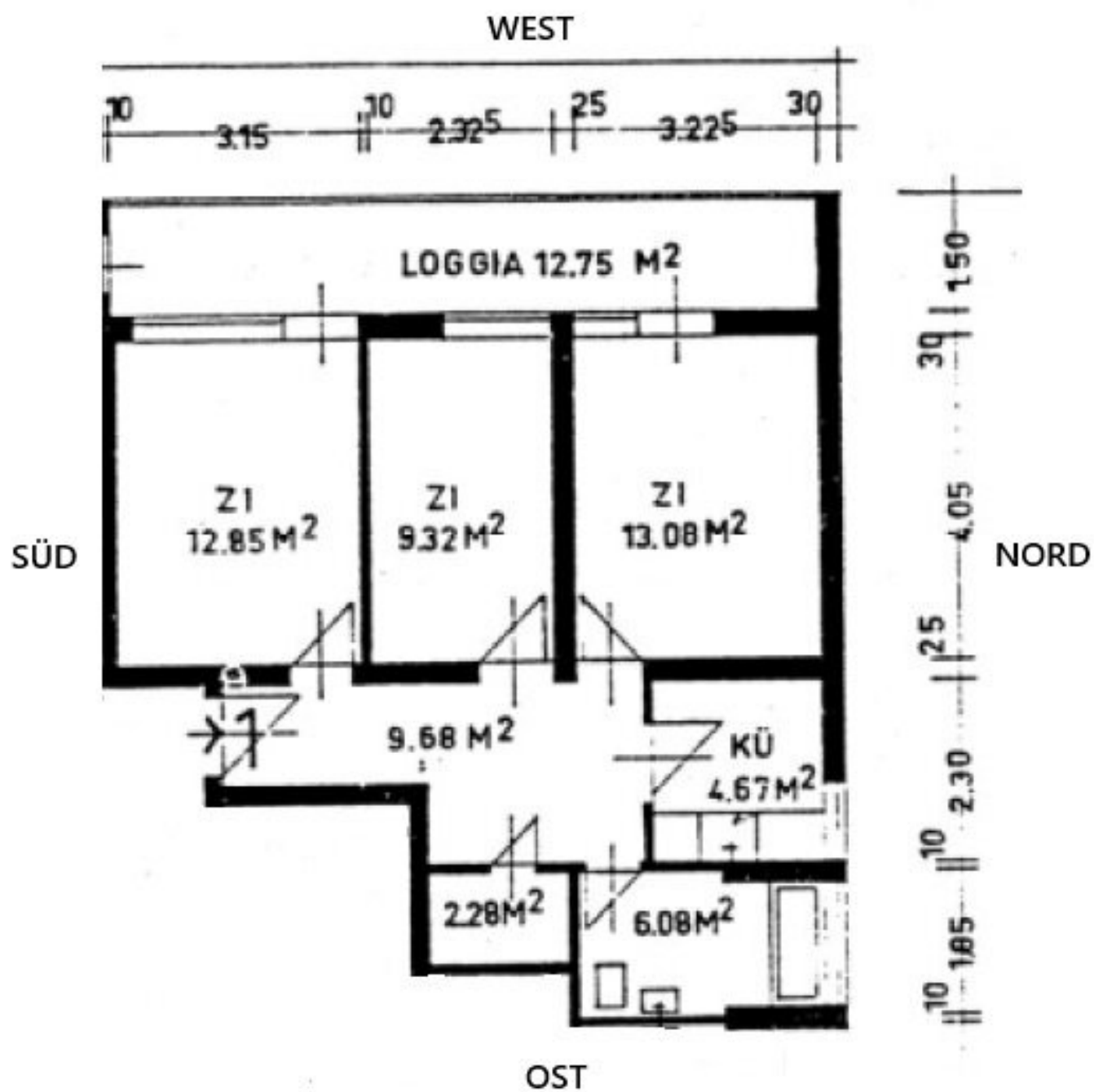












## Objektbeschreibung

Einmalige Gelegenheit - zum Verkauf steht eine ca. **58 m<sup>2</sup>** große 3-Zimmer-Wohnung.

Die Wohnung ist WG-geeignet, daher ideal für Investoren oder bei Selbstbewohnung für Pärchen.

Das Angebot im Überblick:

- **Traum-Aussicht:** Genießen Sie vom großzügigen Balkon im **6. Stock** einen **wunderbaren Weitblick nach Westen** – perfekt für stimmungsvolle Abendstunden.
- **WG-Tauglichkeit & Anleger-Hit:** Dank des intelligenten Grundrisses sind die **drei Zimmer zentral begehbar**, was diese Wohnung ideal für die Nutzung als Wohngemeinschaft macht. Dies garantiert eine **hohe Vermietbarkeit und attraktive Rendite!**
- **Komfortabler Zugang:** Die Wohnung ist bequem über einen **Personenlift** erreichbar.
- **Perfekter Schnitt:** Der Grundriss ist für eine WG-Vermietung optimal: Alle drei Zimmer liegen entlang der Westfassade, wobei **zwei davon direkten Zugang zum Sonnenbalkon** haben. Eine kleine separate Küche, ein geräumiges Badezimmer und ein praktischer Abstellraum runden das Platzangebot ab.

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem **sanierungsbedürftigen Zustand**. Zwei der Zimmer sind mit einem hochwertigen Eichenparkettboden ausgestattet. Nutzen Sie die Chance, Ihr neues Zuhause oder Ihr nächstes Investmentobjekt **ganz nach Ihren Vorstellungen** zu gestalten. Parkplätze und Lager/ Kellerräume können separat von der Allgemeinheit zugemietet werden.

**BETRIEBSKOSTEN VORSCHREIBUNG 2026**

<b>Posten</b>	<b>Nettoaufwand</b>
---------------	---------------------

Allgem. Aufwand:	€ 156,71
------------------	----------

Heizkosten:	€ 147,39
-------------	----------

Warmwasser:	€ 37,61
-------------	---------

Keller:	€ 4,03
---------	--------

Garagenaufwand:	€ 13,10
-----------------	---------

Reparaturrücklage:	€ 9,00
--------------------	--------

---

<b>SUMME</b>	<b>€ 419,78 (brutto)</b>
--------------	--------------------------

### **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

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap