

**Modernes Wohnjuwel in der Höttinger Au:
Generalsanierte, ruhige 2- Zimmer-Wohnung**



Objektnummer: 1721/86

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	57,96 m ²
Balkone:	1
Keller:	8,00 m ²
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	374,72 €

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.

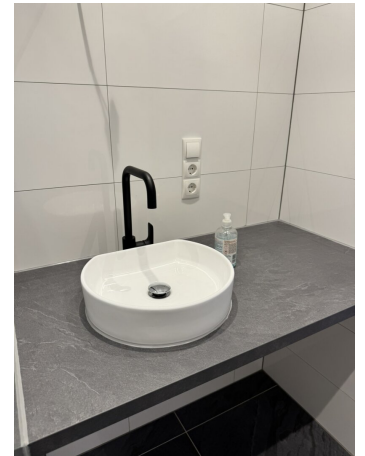










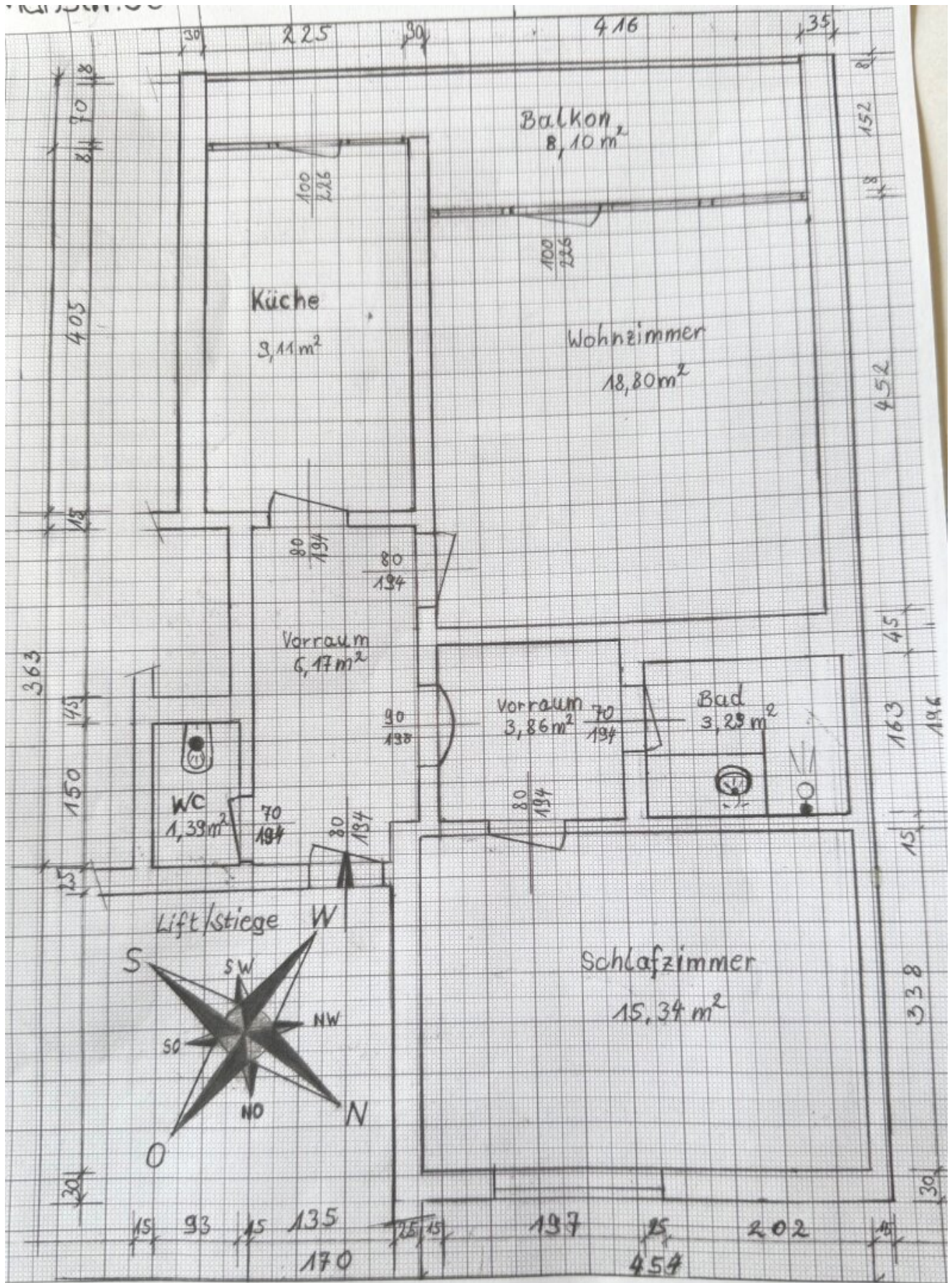












Objektbeschreibung

Lichtdurchflutetes Wohnglück mit Süd-West-Balkon – Erstbezug nach Sanierung 2025

Sie suchen ein wertbeständiges Investment oder ein modernes Eigenheim in einer der begehrtesten Lagen Innsbrucks? Diese ca. **58 m² große 2-Zimmer-Wohnung** vereint urbanes Leben mit absoluter Ruhe. Dank der umfassenden Generalsanierung (2025) investieren Sie hier in die Zukunft.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Frisch saniert (2025):** Fassade mit Vollwärmeschutz, neues Dach, moderne Elektrik & Leitungen.
- **Ruheoase:** Lage im Innenhof (2. Häuserreihe) – kein Straßenlärm, nur Entspannung.
- **Sonne satt:** Großzügiger **8,10 m² Süd-West-Balkon** mit direktem Zugang von Wohnzimmer und Küche.
- **Top-Infrastruktur:** Uni und CCB in 10–15 Min. fußläufig erreichbar; perfekte Anbindung am Fürstenweg.
- **Barrierefrei:** Moderner Personenlift (neu 2025) bringt Sie bequem ins 4. OG.

RAUMAUFTEILUNG & AUSSTATTUNG

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss und hochwertige Materialien:

- **Wohnzimmer (ca. 19,00 m²):** Großzügig und hell dank bodentiefer, 3-fach verglaster Fenster.
- **Schlafzimmer (ca. 15,00 m²):** Ein ruhiger Rückzugsort mit viel Platz für Ihre

Gestaltung.

- **Küche (ca. 9,00 m²):** Küchenbereich mit direktem Balkonzugang – gestalten Sie Ihre Traumküche ganz nach eigenem Geschmack!
- **Bad & WC:** Stilvolles Duschbad mit Waschmaschinenanschluss und ein praktisches, separates WC.
- **Interieur:** Edler Laminat in Echtholzoptik und hochwertige Fliesen sorgen für ein modernes Ambiente.
- **Stauraum:** Ein ca. 8,00 m² großes Kellerabteil ist im Angebot enthalten.

INVESTMENT & NACHHALTIGKEIT

Hier erwerben Sie "Sorglos-Eigentum". Durch die 2025 abgeschlossenen Großsanierungen am Gebäude (Fassade, Dach, Fenster, Lift) ist das Objekt technisch auf dem neuesten Stand.

BETRIEBSKOSTEN VORSCHREIBUNG 2026

- Betriebskosten: € 118,62
- Heizkosten: € 55,08
- Warmwasser: € 5,13

ZWISCHENSUMME € 178,83

- Reparaturrücklage: € 172,50

SUMME GESAMT € 374,72 (inkl. USt)

Hinweis/ Erläuterung zur Betriebskostenaufstellung:

Aufgrund der umfangreichen Modernisierungen (u.a. Vollwärmeschutz Fassade, Dachsanierung, neue Liftanlage) wurde die Rücklage aktuell höher angesetzt. Da das Gebäude nun technisch neuwertig ist, ist künftig mit einer Reduzierung dieses Postens zu rechnen.

IHR WEG ZUR BESICHTIGUNG

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Interessiert? Fordern Sie noch heute das detaillierte Exposé an.

Exklusiver Service: Auf unserer Website können Sie vorab ein **Besichtigungsvideo** ansehen, um einen ersten Eindruck der top-gepflegten Räumlichkeiten zu gewinnen: ?
www.immo-pollo.at/kaufen

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!

Zusatzinformation:

Die Lagekarte im Exposé entspricht nicht der genauen Adresse der Wohnanlage in Innsbruck, diese wird Ihnen erst beim Vereinbaren eines Besichtigungstermines mitgeteilt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap