

**Gartenwohnung mit Pool in Innsbruck-Igls – 653 m²
Privatgarten & Top-Lage**



Objektnummer: 5093/136

**Eine Immobilie von Arealita Immobilienreuehand und
Sachverständigen GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6080 Innsbruck
Baujahr:	1871
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	121,20 m²
Lagerfläche:	5,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	653,00 m²
Kaufpreis:	980.000,00 €
Betriebskosten:	760,00 €
Infos zu Preis:	

Rücklagen: 64.020,48 € per 31.12.2024

Provisionsangabe:

35.280,00 € inkl. 20% USt.

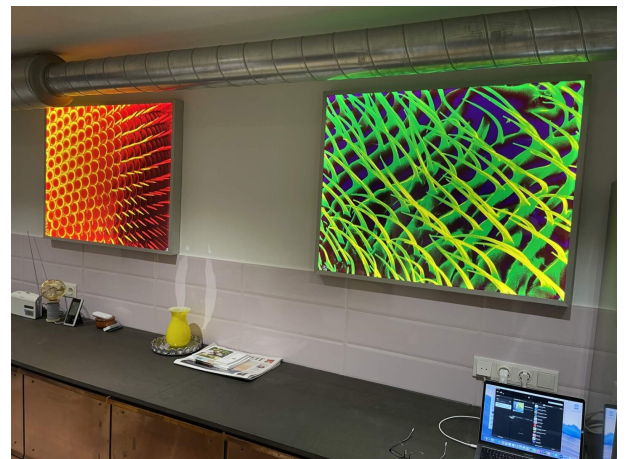
Ihr Ansprechpartner



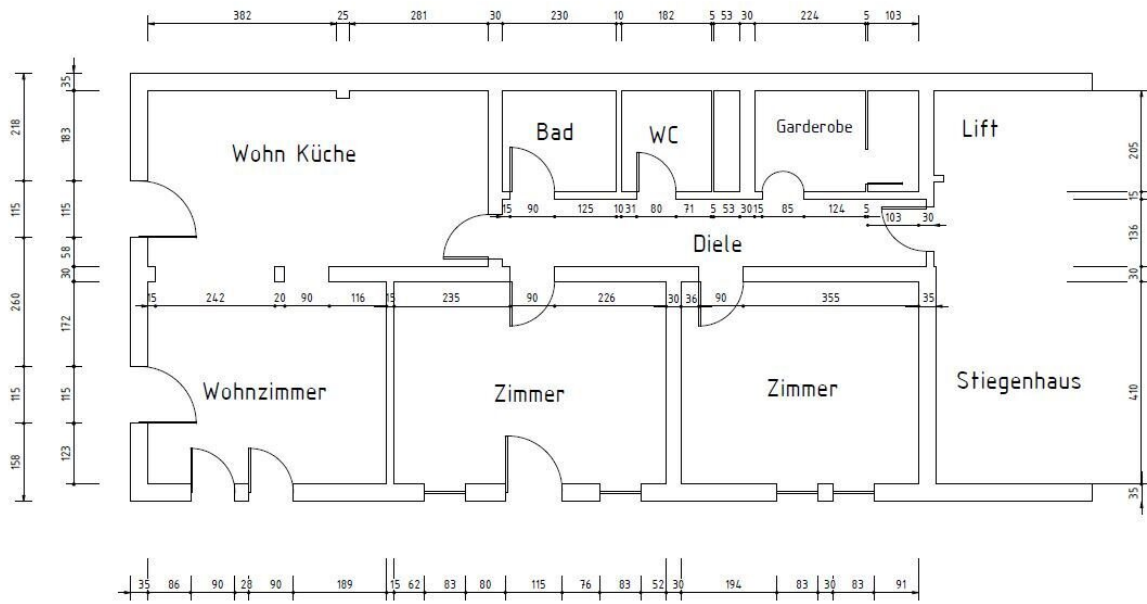
Tamara Bacher, MA

Area
Kais
6020
T +4
H +4
Ger
Verf









Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung in Igls vereint großzügige Außenflächen, hohe Privatsphäre und flexible Wohnkonzepte zu einem seltenen Gesamtpaket. Der rund **653 m² große Privatgarten in Süd-West-Ausrichtung** mit **Sichtbeton-Überlaufpool, Veranda, Glashaus, Baumhaus** und zahlreichen Zusatzflächen bietet eine Wohnqualität, die im Raum Innsbruck nur selten zu finden ist.

Besonders hervorzuheben:

Zur Wohnung gehört eine **eigene Garage direkt an der Liegenschaft**. Zusätzlich befindet sich eine Allgemeinfläche **unmittelbar vor der Garage** – ein klarer praktischer Vorteil.

Gebäude & Substanz

Die Wohnhausanlage wurde in den letzten Jahrzehnten **laufend instand gehalten und hochwertig saniert**. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem:

- **Dachsanierung (2016)**
- **Neuer Lift (2017)**
- Sanierung der **Attika** sowie bauphysikalische Verbesserungen
- laufende Fassaden- und Gebäudearbeiten
- zentrale **Gas-Heizungsanlage** (modernisiert).

Wohnung & Ausstattung

Die Wohnung selbst wurde **im Zuge der Generalsanierung des Hauses (2016) sowie laufend in den darauffolgenden Jahren modernisiert und gepflegt**. Sie überzeugt durch hochwertige Materialien, eine durchdachte Grundrissstruktur und eine sehr gute Verbindung von Innen- und Außenraum.

Zur Ausstattung zählen unter anderem:

- hochwertige Einbauküche (*Modernisierung nach 2016*)

- modernisierte Bäder
- dimmbare Beleuchtungslösungen
- zwei Abstellräume sowie zusätzliche Lagerfläche
- Veranda mit integrierten Lichtelementen

Flexibles Raumkonzept:

Das derzeit großzügige Wohnzimmer kann bei Bedarf **abgeteilt und als zusätzliches Zimmer genutzt werden**. Der **direkte Gartenzugang bleibt dabei weiterhin über die Küche erhalten**, wodurch die Wohnqualität auch bei geänderter Raumaufteilung voll gegeben ist.

Darüber hinaus kann **eines der bestehenden Schlafzimmer aufgrund von zwei Fenstern nochmals geteilt werden**, wodurch sich das Raumangebot flexibel auf **bis zu vier Schlafzimmer** erweitern lässt.

Garten & Außenbereich

Der Gartenbereich stellt ein echtes Alleinstellungsmerkmal dar. Der **Sichtbeton-Überlaufpool (ca. 3 × 6 m) mit Gegenschwimmanlage, Außendusche, voll ausgestattetem Gartenhaus mit Pooltechnik, Glashaus zur Pflanzenüberwinterung, programmierbarer Gartenbewässerung**, Obstbäume und Beerensträucher sowie **Süd-West-Sonne bis in die Abendstunden** schaffen einen privaten Rückzugsort mit außergewöhnlichem Erholungswert.

Fazit

Diese Immobilie verbindet den Charakter eines gewachsenen Gebäudebestands mit modernem Wohnkomfort, außergewöhnlich viel Privatgarten, einem exklusiven Poolbereich, verlässlicher Gebäudesubstanz sowie einer Garage mit zusätzlicher Abstellmöglichkeit. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht individuelle Wohnlösungen – von der großzügigen Gartenwohnung bis zur familiengerechten Variante mit mehreren Schlafzimmern. Ein **seltenes Angebot** mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de) -

<https://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <2.500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap