

**Wunderschöne Dachgeschoßwohnung im Villenviertel /  
Sagen ab sofort verfügbar.**



**Objektnummer: 2795**

**Eine Immobilie von Harald Knoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6020 Innsbruck        |
| <b>Baujahr:</b>          | 1993                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 156,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                     |
| <b>Balkone:</b>          | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.440.000,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

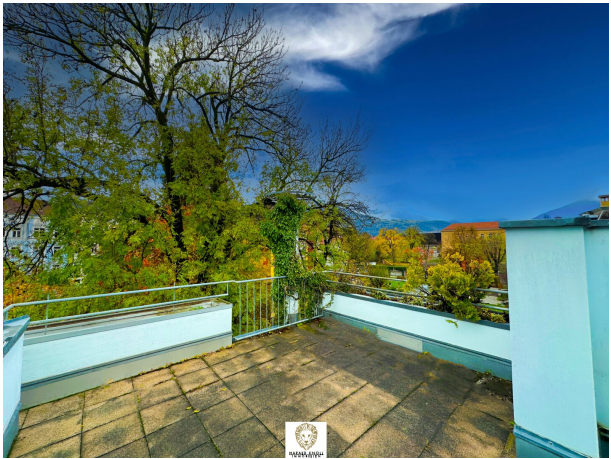


### Harald Knoll

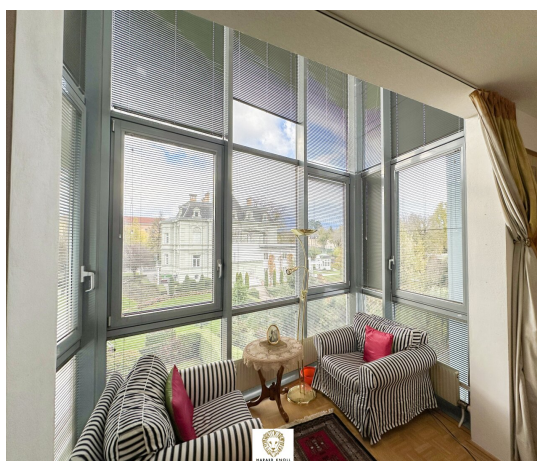
Harald Knoll Immobilien  
Sillgasse 15  
6020 Innsbruck

T +43 512 35 90 03  
H +43 664 83 85 207

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





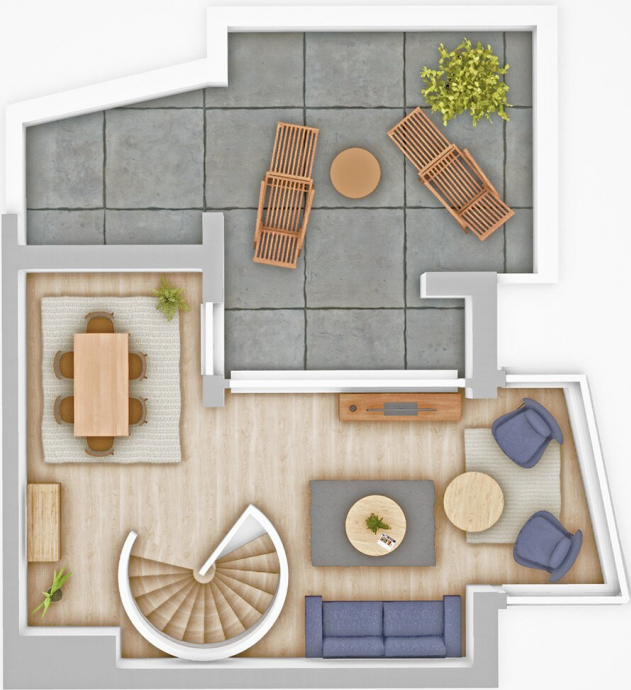


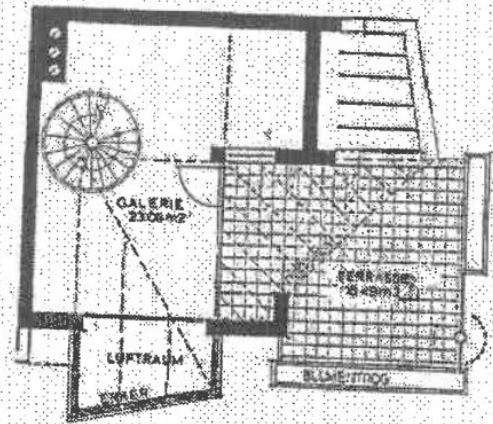
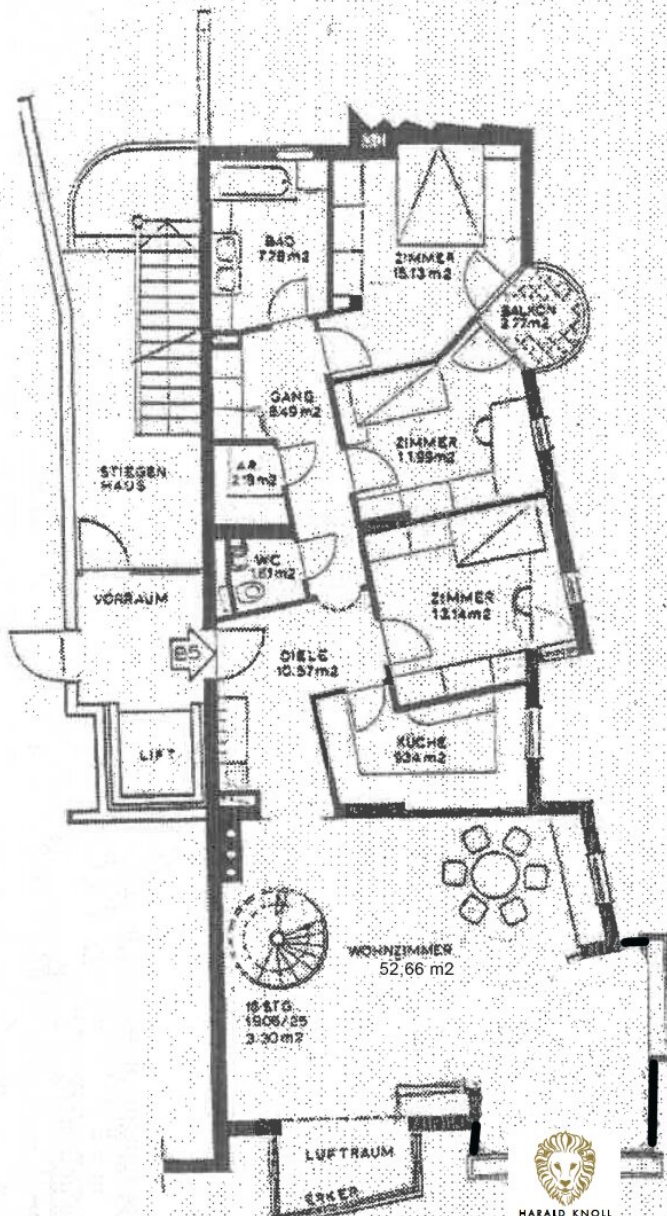


## derzeitige Ausführung



derzeitige Ausführung

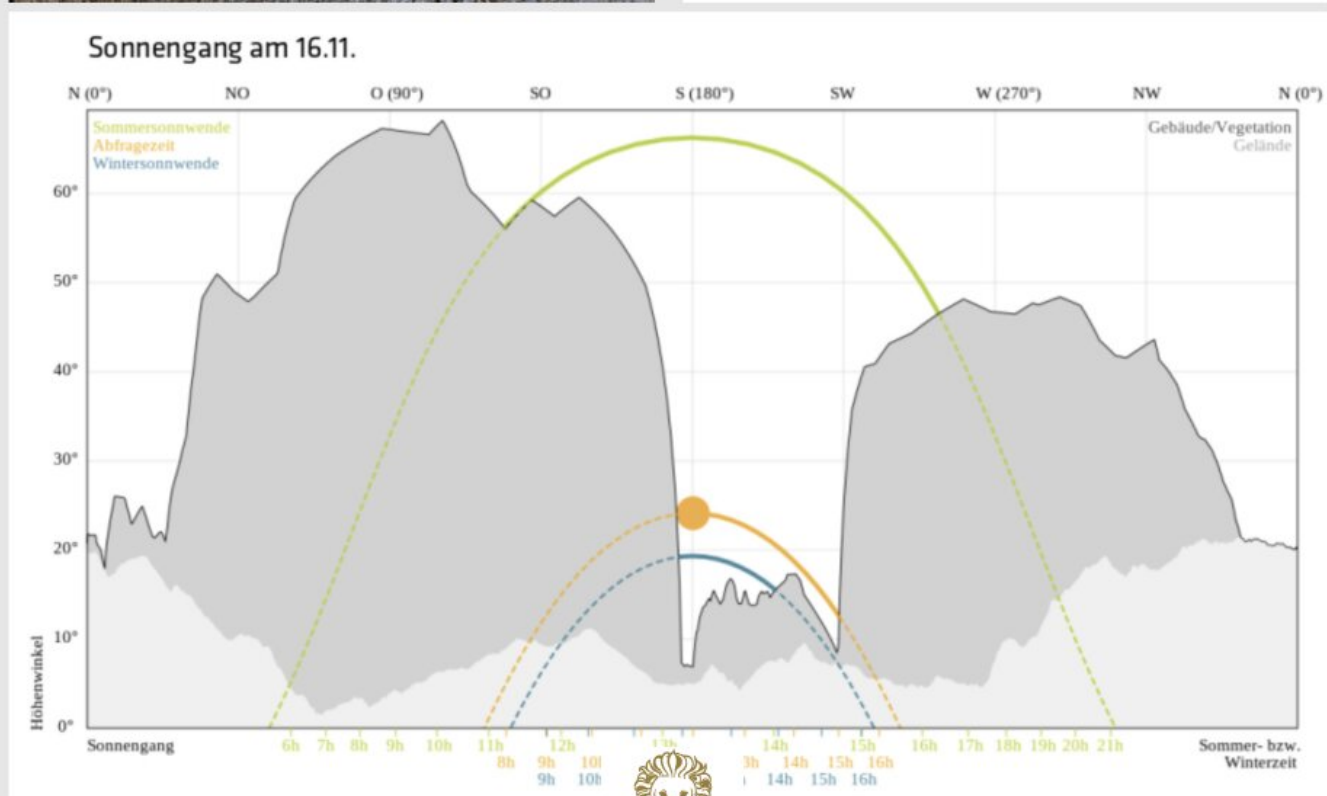
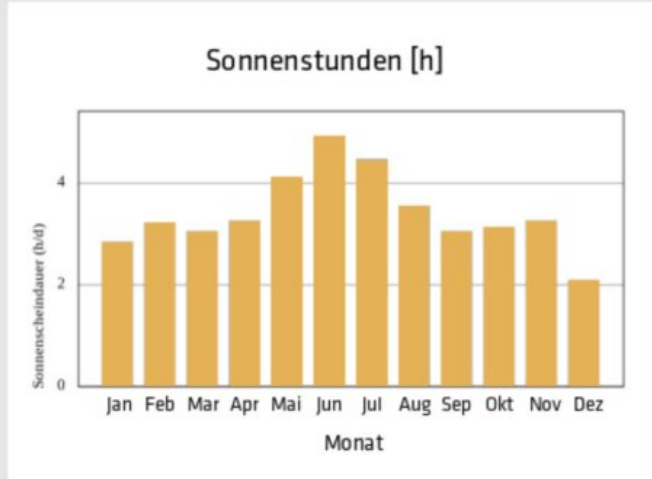


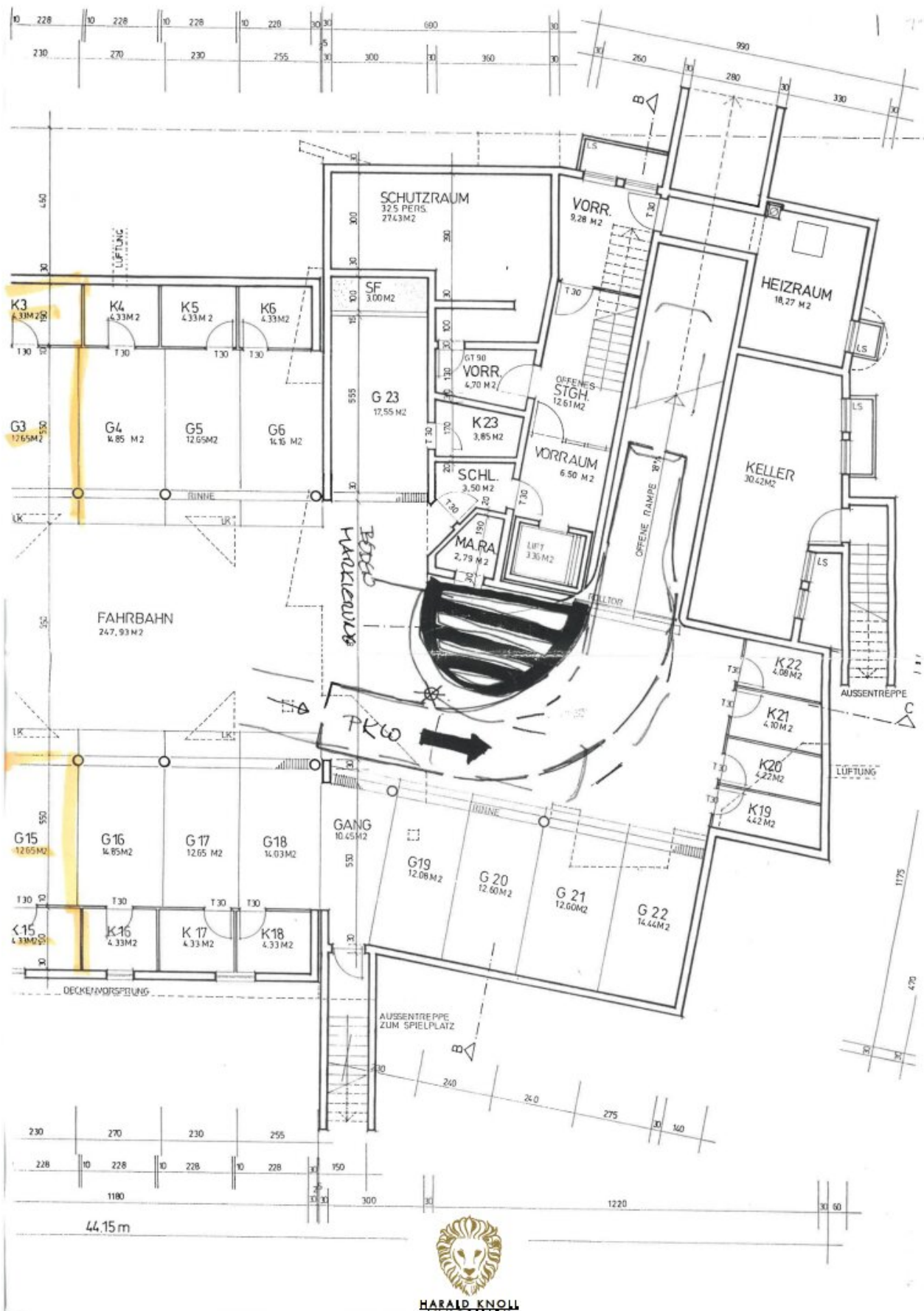


HARALD KNOLL  
ARCHITECTEN



Hier sind die durchschnittlichen täglichen Sonnenstunden dargestellt. Untenstehendes Chart zeigt in Orange das Diagramm des Sonnengangs am Abfragetag zur Abfragezeit (oranger Punkt) für die eingetragene Adresse in 2 Metern Höhe. Der grüne Bogen beschreibt den Sonnenverlauf zur Sommersonnenwende um den 20. Juni, der blaue Bogen den Sonnengang zur Wintersonnenwende um den 20. Dezember. Die hellgrau eingefärbten Flächen zeigen die Verschattung durch das lokale Gelände, die dunkelgrauen Flächen die Verschattung durch Vegetation und Bebauung.





HARALD KNOLL  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

In bester und schönster Villenlage von Innsbruck, im Stadtteil Saggen, gelangt diese traumhafte 5-Zimmer Maisonette-Wohnung mit ca. 156 qm Wohnfläche und einer ca. 18 qm großen Dachterrasse mit traumhaftem Ausblick zum Verkauf.

Laut Wohnungseigentumsvertrag hat diese Wohneinheit ca. 144 qm Wohnfläche. Im Zuge der Errichtung haben sich alle Eigentümer dieses Hauses dafür entschieden die Wintergärten nicht zu errichten sondern zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Im Jahre 2024 wurde mit größeren Sanierungsmaßnahmen begonnen - diese sind aber noch nicht vollständig abgeschlossen - sollte aber dieses Jahr erfolgen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß mit innenliegender Verbindung in das Dachgeschoß und ist nach Süden orientiert.

Selbstverständlich ist die Wohnung mittels eines Personenliftes bequem erreichbar.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1993 in Massivbauweise in bester Bauqualität errichtet.

Zur Wohneinheit gehören ebenfalls zwei TG-Abstellplätze mit dahinterliegenden Kellerabteilen.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Busse, Straßenbahnen und den Bahnhof, sind Sie immer bestens vernetzt. Auch für Familien mit Kindern ist diese Lage perfekt geeignet, da sich in unmittelbarer Nähe alles befindet, was das Herz begehrt. Von Ärzten, Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern über Schulen und Kindergärten bis hin zu Universitäten und höheren Schulen, ist alles schnell und bequem erreichbar. Auch für den täglichen Einkauf gibt es in der Nähe Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum.

Innsbruck bietet Ihnen nicht nur eine malerische Landschaft und eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine Vielzahl an kulturellen und sportlichen Aktivitäten. Ob Skifahren, Wandern oder kulturelle Veranstaltungen, hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Derzeitige aktuelle Betriebskosten für die Wohnung ca. € 663 monatlich zzgl. BK 2 TG-Abstellplätze.

Rücklagen Stand 31.12.2024: € 19.518,36

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung in Innsbruck und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie eine Wohnoase, die keine Wünsche offen lässt.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin bitten wir um Kontaktaufnahme.

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap