

**Exklusive 4-Zimmer Wohnung | 116m<sup>2</sup> Wfl. | Loggia mit Südwestausrichtung | moderner Einrichtung | Bergblick**



Wohnküche

**Objektnummer: 7939/2300162631**

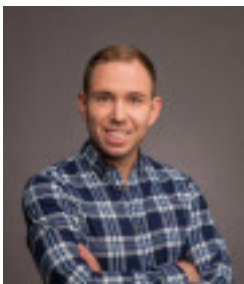
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6020 Innsbruck       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1965                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 116,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>WC:</b>                           | 1                    |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                    |
| <b>Keller:</b>                       | 3,50 m²              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 40,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,86               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 645,72 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

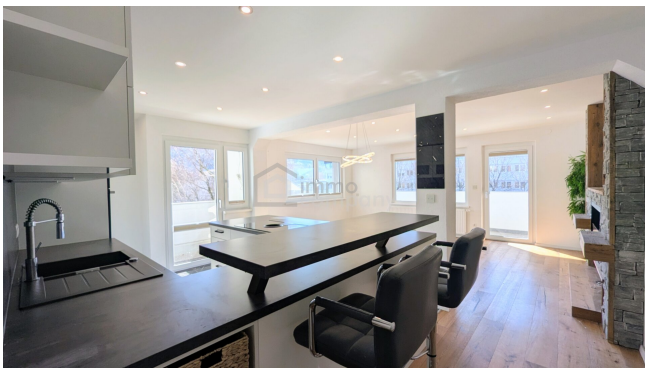
## Ihr Ansprechpartner



**Günter Kofler**

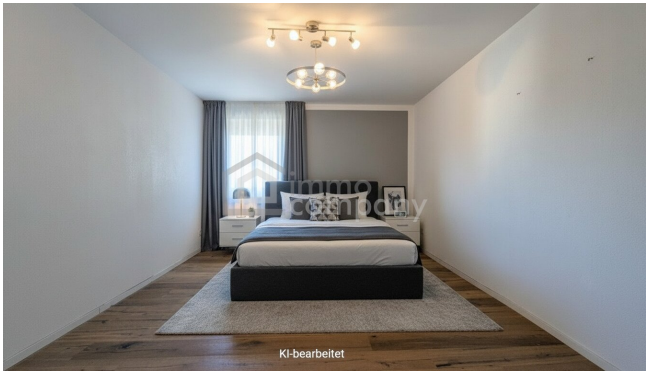
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

T 069918410093  
H +43 699 18410093

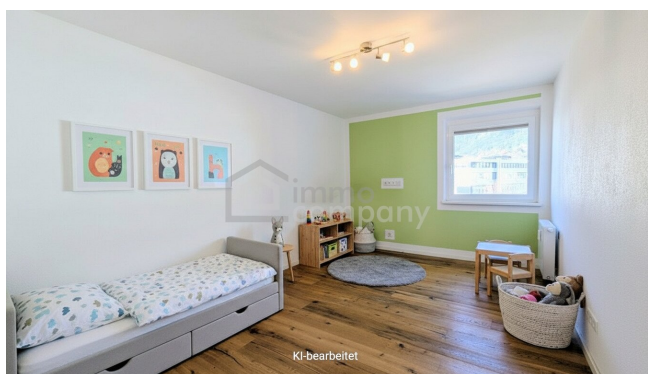
























**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-**  
**Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



---



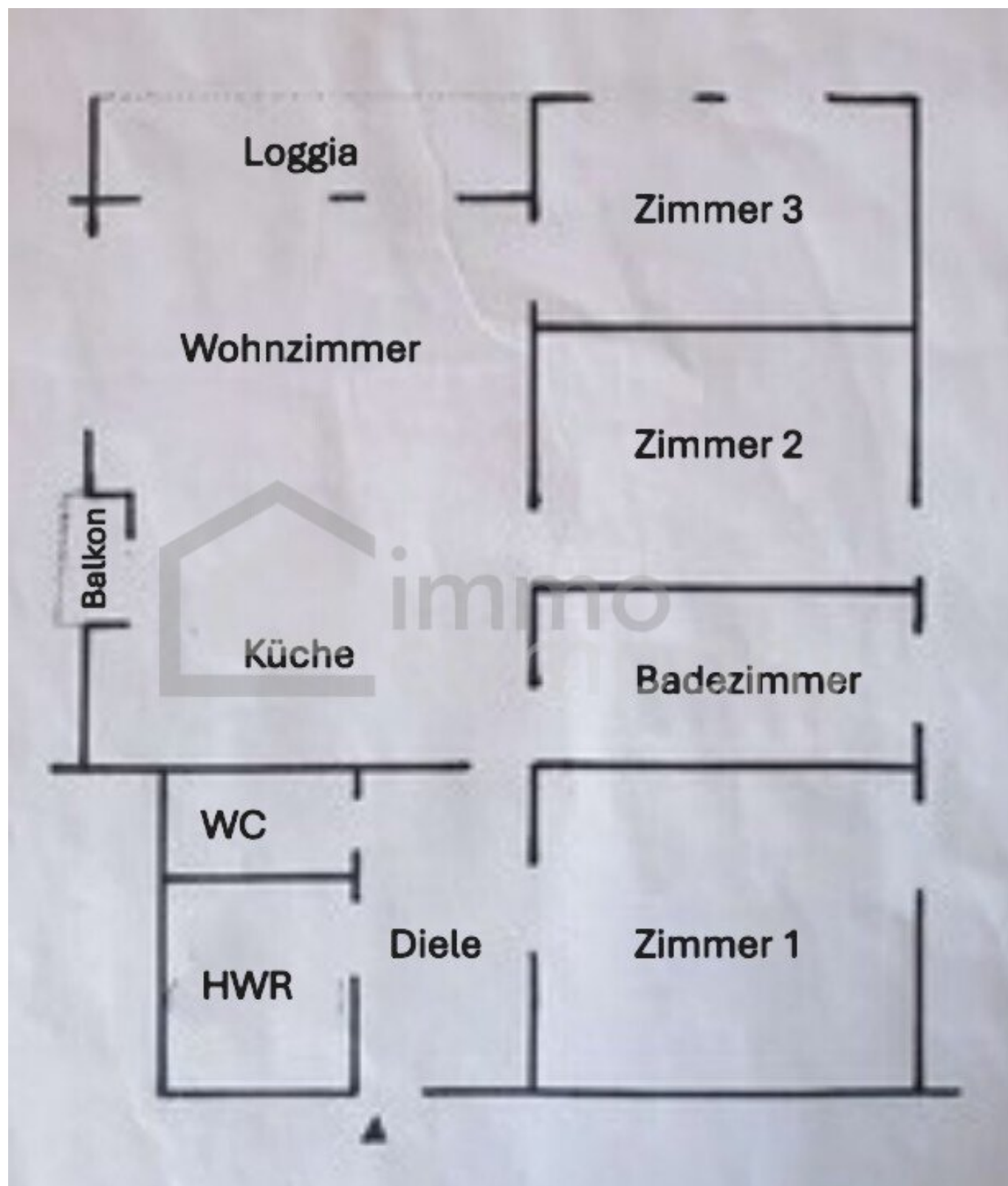
Website






---

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Innsbruck! Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung in der 3. Etage bietet auf 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das moderne Wohnen ausmacht. Die Immobilie wurde **2018 aufwendig generalsaniert** und präsentiert sich in einem neuwertigen, modernen Zustand.

Die Wohnung verfügt über **drei Schlafzimmer**, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die gesamte Wohnung ist mit **hochwertigen, 3-fach verglasten Fenstern** ausgestattet, die für eine exzellente Schall- und Wärmeisolierung sorgen. Das **stilvolle Badezimmer** besticht durch hochwertige, moderne Fliesen sowie eine großzügige, **begehbare Dusche**, eine **Badewanne** und einen **Doppelwaschtisch**. Für ein Höchstmaß an Privatsphäre ist die **Toilette separat** untergebracht. Ein praktischer **Hauswirtschaftsraum** mit Waschmaschinenanschluss vervollständigt das durchdachte Raumangebot.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer exklusiven, offen gestalteten Wohnküche, ausgestattet mit hochwertigen Küchengeräten und einem modernen **Kochfeldabzugssystem** – hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten. Ein stilvoller **Ethanolkamin** setzt zusätzliche Akzente und sorgt für ein behagliches Ambiente, um gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen.

Genießen Sie von Ihrer **großzügigen Südwest-Loggia** und dem charmanten Balkon einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge sowie die lebendige Stadt Innsbruck – eine perfekte Kombination aus Natur, urbanem Flair und **vielen Sonnenstunden**.

Aktuell erfolgt die Beheizung über eine Öl-Zentralheizung, wobei der **Anschluss an das moderne Fernwärmenetz bereits in Planung** ist – ein wertvolles Upgrade für die energetische Zukunft der Immobilie

Der **2024 sanierte Personenaufzug** erleichtert den Alltag und sorgt für **barrierefreien** Zugang zu Ihrer Wohnung. Darüber hinaus gibt es ein 3,5 m<sup>2</sup> großes **Kellerabteil**, einen **Trockenraum** sowie einen **Fahrradraum**, der Platz für ihr Fahrrad bietet.

Die Lage könnte nicht besser sein: Perfekte Verkehrsanbindungen durch Bus, Straßenbahn, Bahnhof und Autobahnanschluss ermöglichen Ihnen eine optimale Erreichbarkeit. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie Ärzten, Apotheken, Krankenhaus, Schulen, Kindergarten, Universität, Höherer Schule, Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum. Hier finden Sie alles, was Sie für ein komfortables Leben brauchen, direkt vor der Haustür.

Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf eine zentrale Lage mit hoher Lebensqualität legen.

Sie erhalten hier nicht nur ein neues Zuhause, sondern einen Lebensstil, der von Komfort, Stil und einer unvergleichlichen Lebensqualität geprägt ist. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

### **Kaufnebenkosten.**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr im Grundbuch (Im Rahmen des Bau- und Wohnpakets wurde eine temporäre Befreiung von den Eintragungsgebühren in den §§ 25a, 25b und 25c Gerichtsgebührengesetz beschlossen die Eintragung des Eigentumsrechts einer Eintragungsgebühr von 1,1 % bzw. die Grundbucheintragung eines Pfandrechts (Hypothek) für die Finanzierung der Liegenschaft einer Eintragungsgebühr von 1,2 % - bei Erwerb bis € 500.000,-/Hauptwohnsitz)

Vertragserrichtungsgebühr / Barauslagen

Beglaubigungsgebühr

3 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % gesetzlicher USt. gemäß Maklerverordnung

### **Rechtlicher Hinweis.**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von Haas & Urban Immobilien GmbH überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und Dritten übermittelt worden sind und sind ohne Gewähr.

Ihr Team von der IMMO-COMPANY - Eine gute Adresse für Ihre Zufriedenheit, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihr Vertrauen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**



**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **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