

Schön sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Nordkettenblick im Zentrum von Innsbruck



Objektnummer: 6566/2520

Eine Immobilie von PERFECT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1952
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	47,53 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	285.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



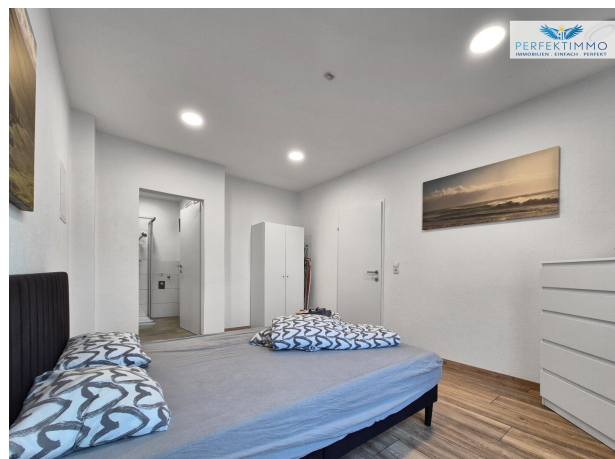
Barbara Lechleitner

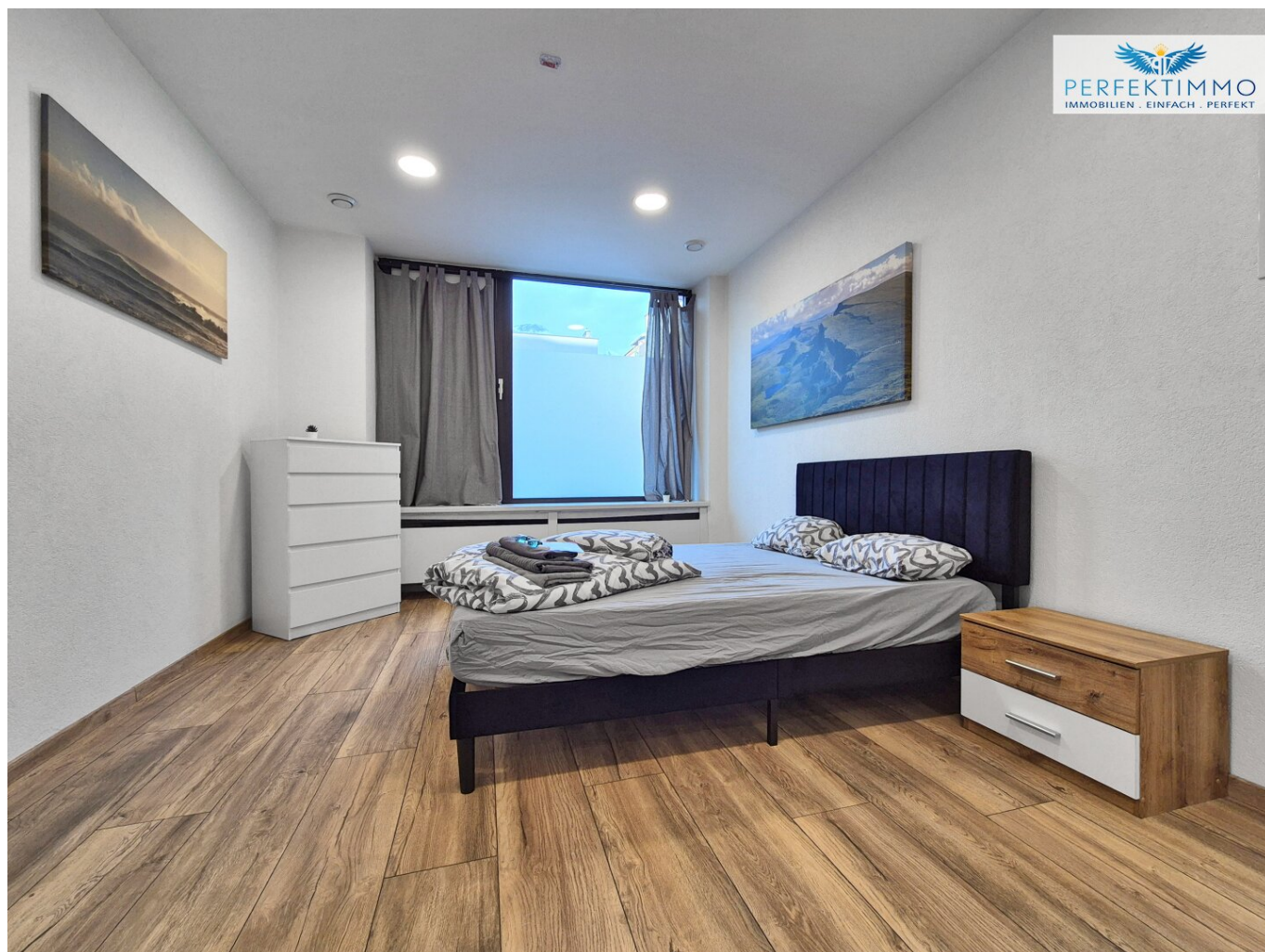
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332
H ?+43 650 9805332

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









PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

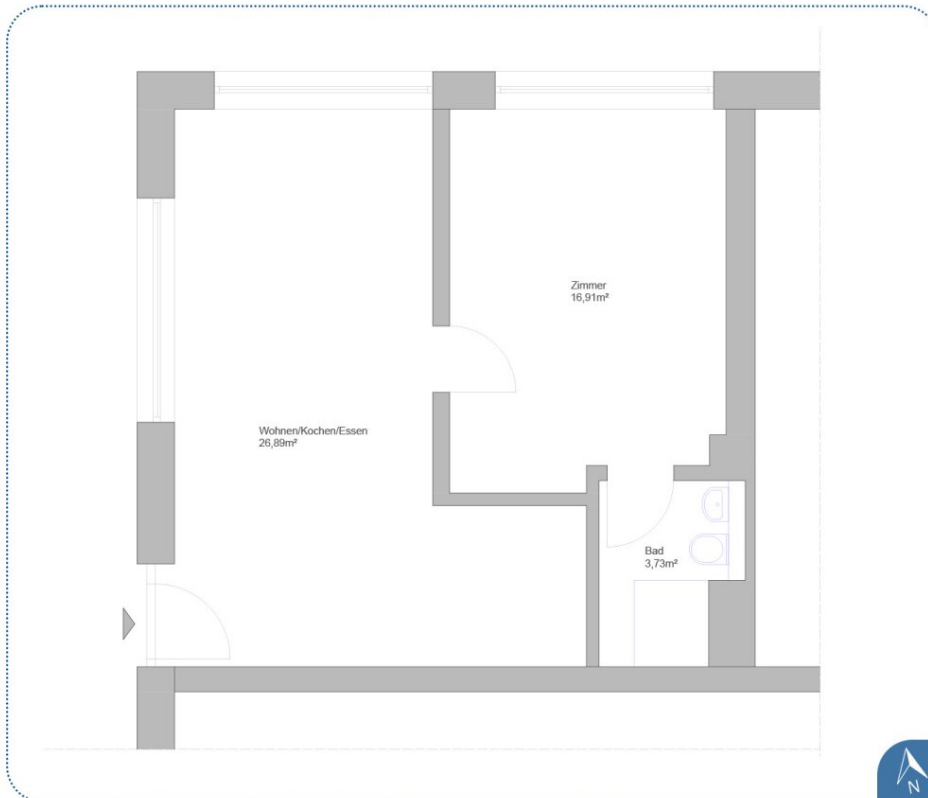
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

WOHNUNG IN INNSBRUCK

Erdgeschoss | 2-Zimmer-Wohnung



Übersicht Lage



Raumaufteilung

Wohnküche	26,89 m ²
Bad/WC	3,73 m ²
Zimmer	16,91 m ²

Wohnfläche ca. 47,53 m²

Objektbeschreibung

2021 umfassend sanierte Wohnung in Zentrumslage

Diese ansprechend gestaltete 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit mehreren Einheiten in zentraler Lage von Innsbruck. Ein separater Zugang und die Orientierung in den Innenhof vermitteln ein besonders abgeschirmtes und privates Wohngefühl. Mit einer Wohnnutzfläche von etwa 47,53 m² überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Pendler, die das Leben in urbaner Umgebung mit kurzen Wegen schätzen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und befindet sich in einem sehr ordentlichen Zustand. Die intelligente Grundrissgestaltung sorgt für ein stimmiges Wohnkonzept und eine angenehme Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Auch die Klimaanlage trägt zu einem hohen Komfort bei.

Die zeitgemäße Einbauküche ist bereits im Kaufpreis inkludiert und bietet eine funktionale sowie stilvolle Ausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Radiatoren, die auch in den Wintermonaten für behagliche Temperaturen sorgt.

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsanbindungen sowie zahlreichen Freizeit- und Kultureinrichtungen. Ob zur Eigennutzung oder als Anlageobjekt – diese Immobilie eröffnet vielfältige Nutzungsperspektiven.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in der Kernzone Innsbrucks. Die zentrale Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit und Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Imbisse, Restaurants, Ärzte und Apotheken. Im Einkaufszentrum Sillpark und im Kaufhaus Tyrol sowie in der Innenstadt kann man nach Lust und Laune shoppen und es sich gut gehen lassen. Durch die Bahnhofsnähe genießt man höchste Mobilität in alle Richtungen.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Generalsanierung: 2021 - die Sanierung umfasste sämtliche Verrohrungen, Sanitär und Elektro, alle Böden, die neue Einbauküche und die Klimaanlage

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 47,53 m²

Zustand: gut

Ausstattung: Einbauküche

Bodenbeläge: Design-Vinyl und Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)

Betriebskosten: in Abklärung

Energieausweis: HWB Ref, SK = 89,1 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 1,58 (Klasse C) | gültig bis 21.04.2030

Stockwerk: Erdgeschoß mit eigenem Eingang

Barrierefreiheit: nein

Verfügbarkeit: ab 01.07.2026

Kaufpreis: € 285.000,00

Parkplatz: optional verfügbar zu einem Aufpreis von € 35.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap