

## Attraktive WG taugliche 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Westterrasse in zentraler Lage von Innsbruck!



2025-09-19\_161859

**Objektnummer: 141/85381**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Wohnfläche:</b>	82,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73

## Ihr Ansprechpartner



### Werner Vorauer

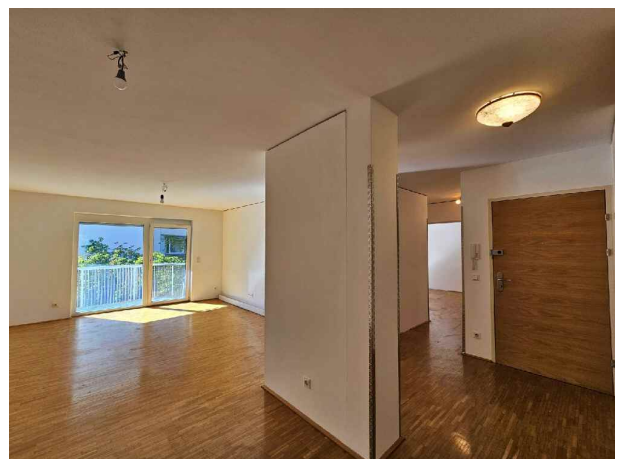
Rustler Immobilientreuhand

T +43 512 9002 482

H +43 676 834 34 482

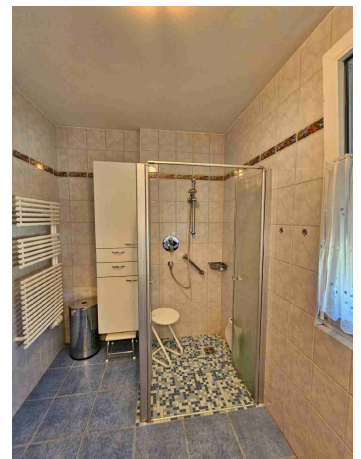
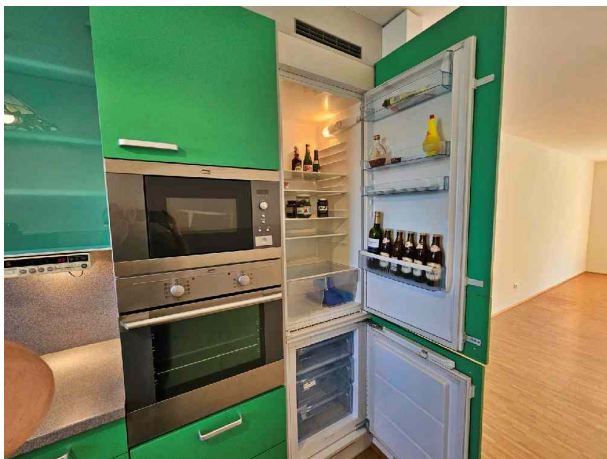
F +43 512 9002 9 - 482

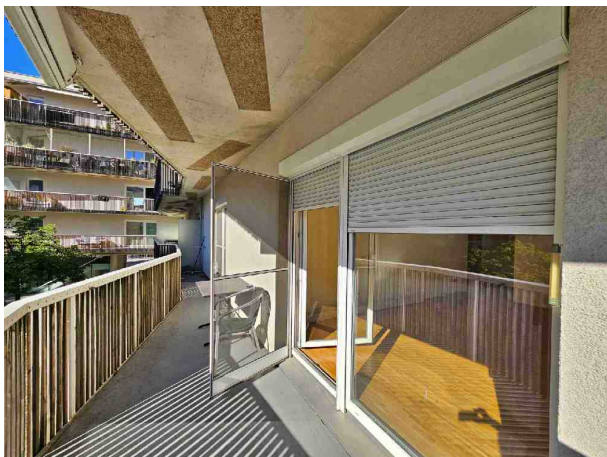
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Gelegenheit! Attraktive WG taugliche 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Westterrasse in zentraler Lage von Innsbruck!

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Westterrasse in unmittelbarer Nähe zum Innsbrucker Bahnhof. Die Wohnanlage wurde 2007 errichtet und präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand.

Für Anleger lässt sich in der Vermietung als WG eine Rendite von ca. 4,5 % erzielen.

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Heizung und Warmwasser belaufen sich auf €

268,00, für die Größe der Wohnung sehr überschaubar und attraktiv. Für die

Instandhaltungsrücklage fallen monatlich 85,00 an. RL Stand zum 26.11.25 beläuft sich auf 185.907,00.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von 82,23 m<sup>2</sup> sowie eine ca. 12,83 m<sup>2</sup> große Terrasse mit westseitiger Ausrichtung zum ruhigen Innenhof. Als Zubehör sind ein großzügiges Kellerabteil mit Stromanschluss (ca. 15 m<sup>2</sup>) sowie ein Tiefgaragenabstellplatz inkludiert.

Der Tiefgaragenplatz hat einen Verkehrswert von ca. € 35-40.000,00 und ist im Kaufpreis inkludiert.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Grundrissgestaltung:

- Bad und Küche liegen straßenseitig und sind mit doppelten Fenstern ausgestattet.
- Die beiden westseitig ausgerichteten Zimmer sowie das Wohnzimmer haben Zugang zur Terrasse, öffnen sich zum großen, begrünten Innenhof und bieten eine ruhige Wohnatmosphäre – ungewöhnlich für diese zentrale Innenstadtlage.

Die Wohnung ist barrierefrei ausgeführt, in einem sehr guten Zustand und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger oder Wohngemeinschaften.

Ein Zugang zur Wohnung von der Adamgasse über den begrünten Innenhof ist eine wunderbare Alternative.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser außergewöhnlichen Wohnung in Innenstadtlage!



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.