

## **Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verglastem Balkon in Pradl**



**VIA**  
IMMOBILIEN

Einladende Küche mit Platz zum Kochen

Zuhause in Pradl



**Objektnummer: 1909/65**  
**Eine Immobilie von VIA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6020 Innsbruck                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1947                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 60,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 134,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,87                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 385.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 121,71 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 12,17 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Irina Aleman, BA MA**

VIA Immobilien  
Adamgasse 23  
6020 Innsbruck

T 0043 676 910 50 5

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







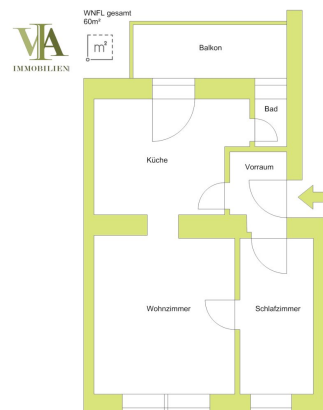
Zuhause in Pradl

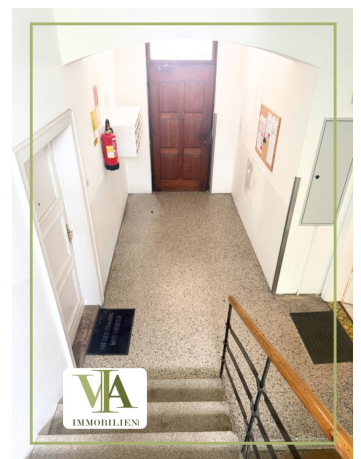


Attraktive Wohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Zentral gelegene Wohnung im beliebten Stadtteil Pradl







Kellerabteil

**ERKENNEN SIE DEN WAHREN WERT IHRER IMMOBILIE**  
Professionelle Immobilienbewertung in Innsbruck & Ganz Tirol

**KOSTENLOSE EXPERTEN-BEWERTUNG**

- Fundierte Marktanalyse
- Datengestützte Wertermittlung
- Verkaufspotenzial optimieren

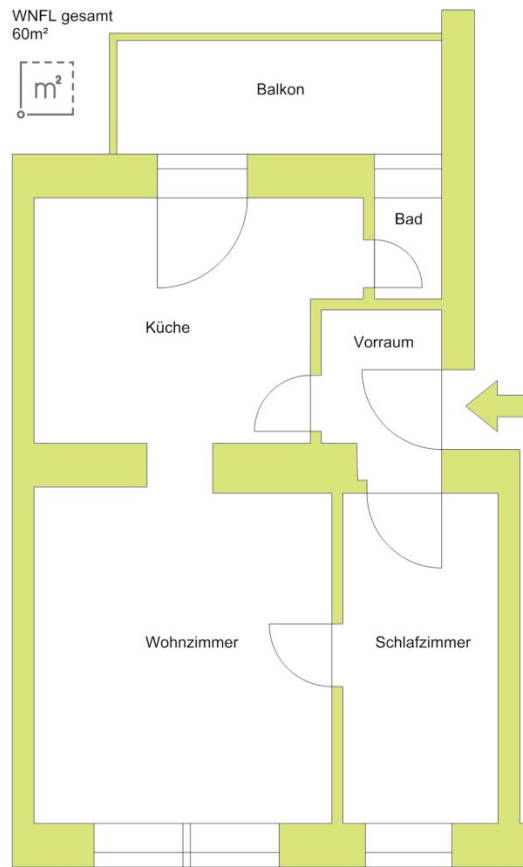
Direkt via WhatsApp anfragen!  
**+ 43 676 910 50 58**

**VIA IMMOBILIEN**

**Adresse:** Adamgasse 23, 6020 Innsbruck  
**Tel:** + 43 676 910 50 58  
**E-Mail:** [office@via-immobilien.at](mailto:office@via-immobilien.at)  
**Web:** [www.via-immobilien.at](http://www.via-immobilien.at)

**Irina Aleman, BA MA**  
**Immobilientreuhänder**  
(staatlich geprüfter Immobilienmakler, Bauträger und Immobilienverwalter)

WNFL gesamt  
60m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche** im beliebten Innsbrucker Stadtteil **Pradl**.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines gut erhaltenen Wohnhauses und überzeugt durch ihre **zentrale Lage sowie eine sehr gute Infrastruktur**.

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre gute Belichtung und helle Wohnräume, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen und verfügt über

- einen abgeschlossenen **Vorraum**,
- ein freundliches **Wohnzimmer**,
- ein gemütliches **Schlafzimmer**,
- eine funktionale **Küche** sowie
- ein **Badezimmer mit Badewanne**.

Die Räume sind gut nutzbar und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Der **verglaste Balkon** bietet zusätzlichen Wohnkomfort und kann ganzjährig genutzt werden. Ein **zugehöriges Kellerabteil** sorgt für ausreichend Abstellfläche außerhalb dieser wunderschönen Wohnung.

**Supermärkte und Nahversorger**, darunter Spar, Billa, Hofer und MPreis, sowie Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind sehr bequem **zu Fuß (ca. 5 bis 10 Gehminuten)** erreichbar.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend**: Mehrere Buslinien der Innsbrucker Verkehrsbetriebe (IVB) sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die **Altstadt**, zum **Hauptbahnhof** sowie in weitere Stadtteile. Auch das



**Straßenbahnnetz der IVB (unter anderem Linien 2 und 5)** ist gut angebunden und sorgt für eine komfortable Mobilität im gesamten Stadtgebiet.

Die Wohnung eignet sich ideal für **Singles, Paare oder als attraktive Anlageimmobilie** und verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität in gefragter Lage.

**Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage und stehen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

**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://via-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://via-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap