

## Anlegerwohnung in sehr guter Lage



**Objektnummer: 6566/2580**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Wohnfläche:</b>	93,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	416.160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zangerle**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 660 7234700  
H +43 660 7234700



PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Hans-Peter Zangerle  
+43 660 72 34 700

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

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

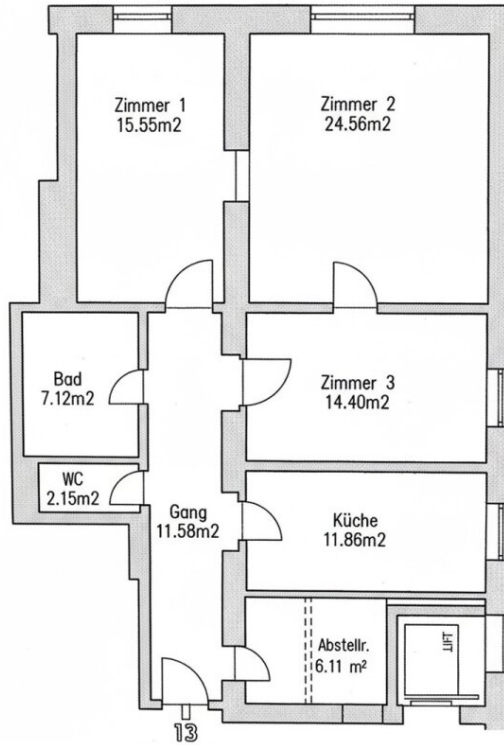
FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# ANLEGERWOHNUNG TOP 13

3-Zimmer-Wohnung | 3. Obergeschoss



Gang	11,58 m <sup>2</sup>
WC	2,15 m <sup>2</sup>
Bad	7,12 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,55 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	24,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,40 m <sup>2</sup>
Küche	11,86 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,11 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>93,33 m<sup>2</sup></b>

# Objektbeschreibung

## Vermietete 3-Zimmer-Wohnung zu verkaufen

In absolut zentraler Lage von Innsbruck gelangt eine befristet vermietete Wohnung zum Verkauf. Die Immobilie eignet sich ideal für Investoren, die auf eine nachhaltige Vermietbarkeit in bester Innenstadtlage setzen und von der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum profitieren möchten.

Das Gebäude besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, vier Obergeschoßen sowie einem Dachgeschoß. Im Erdgeschoß befindet sich eine etablierte Bäckerei, während in den darüberliegenden Etagen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind. Ein Personenlift im Stiegenhaus sorgt für komfortable Erreichbarkeit aller Geschoße. Beheizt wird die Einheit über eigene Gasthermen mit Radiatoren, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Elektroboiler. Das gesamte Haus präsentiert sich in einem sehr guten Erhaltungszustand und vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck – eine wesentliche Voraussetzung für langfristige Werthaltigkeit.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Objekt liegt sehr zentral im Ortsteil Wilten. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln für den innerstädtischen Verkehr ist nahezu vor der Haustür. Der Hauptbahnhof ist fußläufig in 12 Minuten erreichbar. Mit dem Pkw gelangt man in 2 Minuten auf den Südring und in 3 Minuten zum Autobahnanschluss Innsbruck-Mitte. Die Infrastruktur der Lage bietet alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Kindergarten, Schule, Einkaufen, Ärzte, Post und Banken - alles ist fußläufig in kurzen Distanzen erreichbar.

### 3-ZIMMER-WOHNUNG TOP 13:

Diese große Familienwohnung besticht mit einer Wohnfläche von 93,33 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich im dritten Obergeschoß in straßenseitiger Nordost-Ausrichtung und bietet eine durchdachte Raumstruktur mit Gang, Bad, separatem WC, Abstellraum, Küche sowie drei Zimmern. Als Zubehör sind ein Kellerabteil mit 20,62 m<sup>2</sup> sowie ein Parkplatz im Innenhof ausgewiesen.

In den Wohn- und Schlafräumen sowie im Vorraum sind Parkettböden verlegt, die Küche ist mit einem Steingutboden ausgestattet. Bad und WC verfügen über Wand- und Bodenfliesen. Das Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche, ergänzt durch

Waschbecken und Spiegel, und befindet sich in gutem Zustand. Das separate WC ist mit WC-Schale, Sitzbrille, Deckel sowie einem Handwaschbecken ausgestattet.

Die Elektroinstallation wurde modernisiert und entspricht mit FI-Schutzschalter und neuem Smart Meter Stromzähler aktuellen Anforderungen. Der Elektrokasten befindet sich im Abstellraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme mit Radiatoren. Die Warmwasserbereitung übernimmt ein 150-Liter-Elektroboiler der Marke Austria Email. In der Küche ist eine Küchenzeile vorhanden.

Der Kaufpreis für Top 13 beträgt € 416.160,00.

Wenn Sie auf der Suche nach einer sicheren Wertanlage im Zentrum Innsbrucks sind, dann zögern Sie nicht. Wir sind jederzeit gerne erreichbar!

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://perfektimmo.at/immobilien/>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap