

**Altbauwohnung in Innsbruck-Altstadt in der Sailergasse –  
4 Zimmer, Erker, Balkon & großzügiges Dachbodenabteil**



Küche

**Objektnummer: 5093/201**

**Eine Immobilie von Arealita Immobilientreuhand und  
Sachverständigen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	274,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Tamara Bacher, MA**

Arealita Immobilienreuehand und Sachverständigen GmbH  
Kaiserjägerstraße 30  
6020 Innsbruck

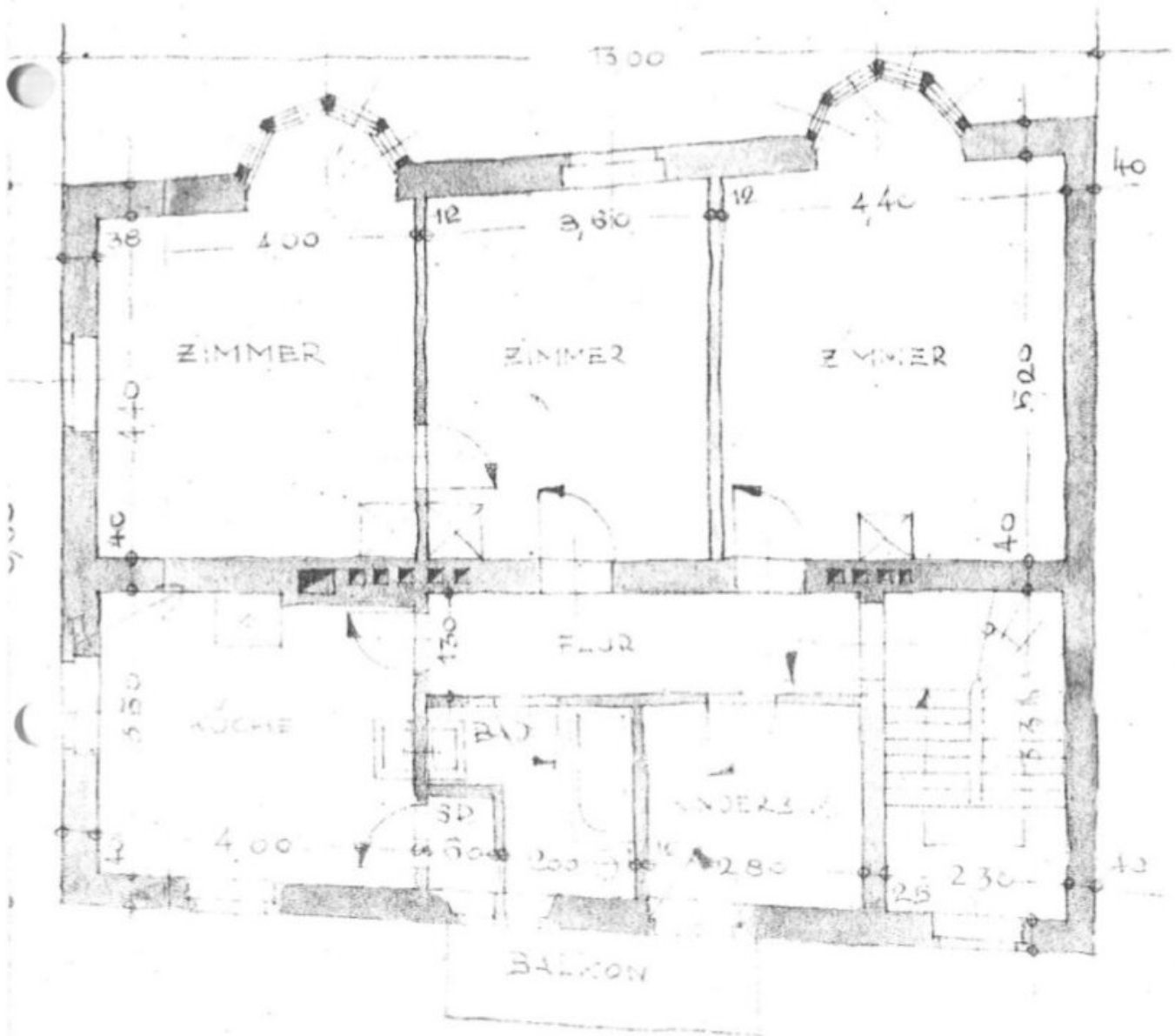
T +43 512 580 242 13  
H +43 677 616 45607

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









4. STOCK OHNE ERKER

2. STOCK: MITTELMAUER 51 cm

DER BAUMEISTER //

Baumeister  
**PETER FLUCKINGER**  
 Bauunternehmung  
 INNSBRUCK, KÄRNTNERSTR. 14  
 Ruf: 5367

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine äußerst charmante 4-Zimmer-Altbauwohnung in der begehrten Sailergasse im Herzen der Innsbrucker Altstadt. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines historischen Stadthauses ohne Lift und überzeugt durch ihren besonderen Altbaucharakter, großzügige Räume sowie ihre seltene Innenstadtlage.

Die unteren Geschosse des Hauses stammen ursprünglich aus dem Mittelalter, während das 2. 3. und 4. Obergeschoss nach dem Krieg wiederaufgebaut wurden. Dadurch entsteht eine außergewöhnliche Kombination aus historischem Flair und klassischer Innsbrucker Altstadtarchitektur.

Die Wohnung eignet sich ideal sowohl als stilvoller Eigenwohnsitz als auch als attraktive Anlegerwohnung oder WG.

### Highlights der Wohnung

- 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4-Zimmer-Altbauwohnung 3. Obergeschoss
- begehrte Altstadtlage in Innsbruck
- charakteristischer Erker
- gemütlicher Kachelofen laut Bestand
- klassische Altbau-Atmosphäre
- großzügige Raumaufteilung
- WG-geeignet
- Balkon vorhanden

- Dachbodenabteil mit ca. 22 m<sup>2</sup>
- derzeit als WG genutzt
- attraktive Investmentmöglichkeit
- helle Räume
- klassische Parkettböden
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- separate Küche mit viel Stauraum

#### Raumaufteilung

- Vorraum / Flur
- 4 großzügige Zimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Balkon
- Dachbodenabteil

## Ausstattung & Zustand

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und verbindet klassischen Altbaucharme mit funktionaler Ausstattung. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Räume, die angenehme Deckenhöhe sowie der charakteristische Erkerbereich, welcher den Wohnräumen zusätzlichen Charme verleiht.

Die vorhandene Küche bietet zahlreiche Stauraumlösungen sowie integrierte Elektrogeräte. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster zur natürlichen Belüftung sowie eine Badewanne. Die klassischen Parkettböden unterstreichen das zeitlose Wohngefühl zusätzlich.

Der vorhandene Kachelofen sorgt laut Bestand zusätzlich für ein besonders gemütliches Ambiente.

## Investment & Vermietung

Die Wohnung ist derzeit um ca. € 1.800,- monatlich inklusive Betriebskosten und 10 % USt vermietet (Vermietung über Einzelunternehmen).

Der aktuelle Hauptmieter hat jedoch bereits mit August gekündigt, wodurch sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessante neue Möglichkeiten ergeben.

## Betriebskosten

- Betriebskosten ca. € 274,- monatlich

## Zusatzinformationen

- Dachbodenabteil mit ca. 22 m<sup>2</sup> laut Eigentümerangaben
- derzeit praktisch als Kellerersatz genutzt
- Altbauhaus mit historischem Charakter
- sehr zentrale Innenstadtlage
- hervorragende Vermietbarkeit aufgrund der Lage und Raumaufteilung

## Energieausweis

- HWB: 121,8 kWh/m<sup>2</sup>a
- fGEE: 1,11
- HWB-Klasse: D
- fGEE-Klasse: C

**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://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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 <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap