

Freundliche Zweizimmerwohnung mit Balkon und Tiefgarage im beliebten Stadtteil Höttinger Au



Objektnummer: 8254/83

Eine Immobilie von Bettina Leitner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Uferstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,66 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

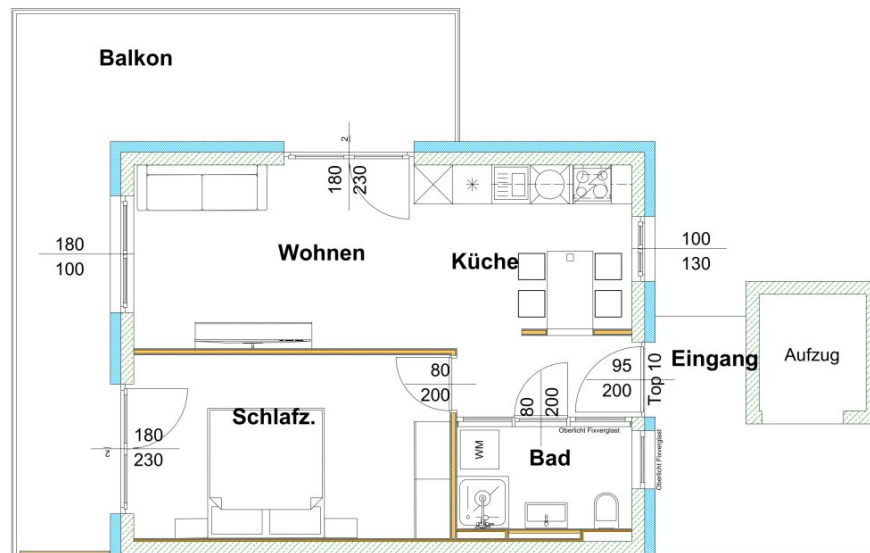


Bettina Leitner

Bettina Leitner Immobilien
Merans 52 / KG Top 3
6115 Kolsassberg







Objektbeschreibung

Die zum Kauf stehende, **freundliche Zweizimmerwohnung mit ca. 42,81 m² Wohnnutzfläche** liegt an der Uferstraße im Innsbrucker Stadtteil **Höttinger Au** in einer Wohnanlage, welche ca. im Jahr 2010 errichtet wurde und ist derzeit **befristet vermietet**.

Diese **bezaubernde Einheit im Obergeschoß** erreicht man über Laubengangtreppen oder auch komfortable mit **Lift**,. Schon beim Eintreten eröffnet sich im Eingangsbereich ein **ansprechender Blick in dieses lichtdurchflutete** Apartment.

Links des Eingangs befindet sich das **elegante Badezimmer** - ausgestattet mit WC, geräumiger Dusche, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss - welches viel **Platz und Komfort** im Alltag bietet. Als **architektonisches Highlight** sind hier jedenfalls die **Oberlichten**, die gekonnt oberhalb des Badezimmers eingefügt wurden, zu erwähnen, da diese für eine angenehme Belichtung - mit **Tageslicht** - im Raum sorgen.

Geradeaus führt der Weg weiter zum **separaten Schlafzimmer**, welches einen **eigenen Zugang** zum **großzügig angelegten Balkon mit ca. 22,87 m² Nutzfläche** hat.

Rechterhand des Eingangs liegt der **gemütliche Wohnbereich**, ebenfalls mit **Zugang zum Balkon**, mit angrenzender **Einbauküche** samt **eleganter Sitzgelegenheit für Zwei**. Die Küche wurde mit einem Herd, einem Cerankochfeld, einem Geschirrspüler, einem Kühlschrank sowie einem Dunstabzug ausgestattet.

Die vielen Fensterelemente in dieser freundlichen Zweizimmerwohnung sorgen für viel Sonne und Licht und für ein **angenehmes Wohnambiente**.

Die Heizung der Wohnanlage erfolgt über eine gasbetriebene Fußbodenheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.

Ein **Tiefgaragenabstellplatz mit ca. 14,75 m² Nutzfläche** als auch ein **Kellerabteil mit ca. 3,66 m² Nutzfläche** runden dieses Angebot ab.

Dieses Angebot ist besonders attraktiv als **wertbeständige Kapitalanlage**. Derzeit ist die Wohnung bis **14.09.2027 befristet vermietet**. Nähere Details dazu übermittle ich Ihnen gerne mit dem Exposé zu dieser Liegenschaft.

Betriebskosten mtl. dzt.: € 237,50 für die Wohnung

Betriebskosten mtl. dzt.: € 16,05 für den Tiefgaragenabstellplatz

Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Vertragserrichtungskosten sigl + sollerer notare: 1,8 % des Kaufpreises zuzüglich Barauslagen + USt.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Email: office@immobilien-leitner.at

Telefon: +436642346265

WICHTIG:

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber können nur Anfragen mit Angabe vollständiger Daten (Vorname, Nachname, Telefonnummer, Emailadresse) bearbeitet werden! Ich ersuche diesbezüglich um Verständnis!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <750m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap