

Inserat ID: 149388

erstellt am : 09.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 265000€

Straße:

6020 Innsbruck

Tirol Österreich

Kontaktinformationen:

Barbara Lechleitner

Tel: ?+43 650 9805332

b.lechleitner@perfektimmo.at

Wohnfläche: 49.1m²

Kürzlich sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Zentrumslage



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

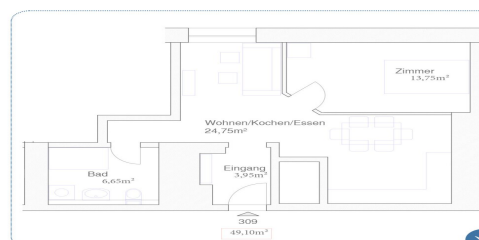
Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332

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

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

WOHNUNG TOP 309 3. Obergeschoß | 2-Zimmer-Wohnung



Übersicht Lage



Raumaufteilung

Eingang	3,95 m²
Wohnküche	24,75 m²
Bad/WC	6,65 m²
Zimmer	13,75 m²
Wohnfläche ca.	49,10 m²



Diese geschmackvolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß eines gepflegten Mehrparteienhauses in zentraler Lage von Innsbruck. Mit einer Wohnnutzfläche von rund 49,10 m² bietet sie eine ideale Raumaufteilung für Singles, Paare oder Pendler, die urbanes Wohnen in unmittelbarer Nähe zu allen Annehmlichkeiten schätzen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2019 generalsaniert und präsentiert sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Eine durchdachte Raumplanung schafft ein angenehmes Wohnambiente, das zum Verweilen einlädt.

Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet alles, was das Herz begehrt. Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung mittels Radiatoren, die für wohlige Wärme

auch in der kalten Jahreszeit sorgt. Dank des vorhandenen Personenaufzugs und der Rampe im Norden des Hauses gelangen Sie bequem und barrierefrei in das 3. Obergeschoß ? ein Komfort, den Sie rasch zu schätzen wissen werden.

Durch die zentrale Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen. Ob als Eigenheim oder zur Vermietung ? diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in der Kernzone Innsbrucks. Die zentrale Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit und Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Imbisse, Restaurants, Ärzte und Apotheken. Im Einkaufszentrum Sillpark und im Kaufhaus Tyrol sowie in der Innenstadt kann man nach Lust und Laune shoppen und es sich gut gehen lassen. Durch die Bahnhofsnähe genießt man höchste Mobilität in alle Richtungen.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Generalsanierung: 2019 - die Sanierung umfasste neue Fenster, ein komplett neues Badezimmer, FI-Schalter, neue Böden, die Einbauküche, etc.

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 49,10 m²

Zustand: gut - sehr gut

Ausstattung: Einbauküche

Bodenbeläge: Design-Vinyl und Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)

Betriebskosten: in Abklärung

Energieausweis: HWB Ref, SK = 89,1 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 1,58 (Klasse C), gültig bis 21.04.2030

Stockwerk: 3. Obergeschoß

Personenaufzug: Ja

Barrierefreiheit: Ja

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: ? 265.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner
geprüfte Immobilienmaklerin
Mobil: ?+43 650 9805332
E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at
www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt
Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

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://www.perfektimmo.at/angebote>
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.500m Kinder
<500m Schulen Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere
Schule <1.000m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <500m Sonstige Bank <500m Geldautomat
<500m Post <500m Polizei <500m Verkehr Bus <500m Straßenbahn
<500m Autobahnanschluss <1.500m Bahnhof <500m Flughafen
<4.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 49.1m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Fern,

Preisinformationen

Kaufpreis: 265000€

Kontaktinformationen

Vorname: Barbara

Nachname: Lechleitner

Tel.: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at