



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 151716

erstellt am : 17.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 226800€

Straße:

6020 Innsbruck

Tirol Österreich

## Kontaktinformationen:

Barbara Lechleitner

Tel: ?+43 650 9805332

b.lechleitner@perfektimmo.at

Wohnfläche: 23.35m<sup>2</sup>

## Stimmungsvolle Kleinwohnung im historischen Herzen Innsbrucks



### Wohnen in Bestlage im Stadtteil Sankt Nikolaus

In attraktiver Innenstadtlage präsentiert sich diese kompakte 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß eines kleinen Mehrparteienhauses als ideale Gelegenheit für Anleger. Die Wohnung wurde 2020 renoviert und besticht durch einen neuwertigen Zustand. Die Wohnnutzfläche von ca. 23,35 m<sup>2</sup> ist optimal genutzt und bietet ein funktionales Raumkonzept für zeitgemäßes Wohnen im urbanen Umfeld. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden, was jedoch zur ruhigen Atmosphäre des Hauses beiträgt und den Betriebskostenrahmen niedrig hält. Der Wohn-/Schlafbereich ist mit Laminatboden ausgestattet, während das Badezimmer über pflegeleichte Fliesen verfügt. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht eine

unkomplizierte Nutzung oder Vermietung ohne zusätzlichen Investitionsbedarf. Beheizt wird die Einheit über eine Zentralheizung mit Radiatoren, die mit Erdgas betrieben wird ? eine bewährte und verlässliche Heizlösung.

Der Zustand der Wohnung ist sehr gut, was sowohl eine sofortige Eigennutzung als auch eine rasche Vermietung erlaubt. Besonders hervorzuheben ist die einmalige Lage: hier genießen Sie den historischen Altstadtcharme zwischen traditionellen Fassaden und Dächern, was diese Immobilie auch optisch zu einem reizvollen Objekt macht. Die zentrale Lage bietet hervorragende infrastrukturelle Voraussetzungen ? Einkaufsmöglichkeiten, Universitäten, kulturelle Einrichtungen und öffentliche Verkehrsverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt im traditionsreichen Stadtteil St. Nikolaus am linken Innufer, nur wenige Gehminuten vom historischen Zentrum Innsbrucks entfernt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre charmante Altstadtarchitektur, enge Gassen und eine lebendige Nachbarschaft aus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Für Freizeitaktivitäten bieten sich Spaziergänge entlang des Inns, Ausflüge in die umliegenden Berge oder der Besuch kultureller Veranstaltungen in der Innenstadt an.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: in Abklärung

Letzte Renovierung: 2020

Zimmer: 1

Wohnnutzfläche: ca. 23,35 m<sup>2</sup>

Zustand: neuwertig

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Fliesen, Laminat

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Betriebskosten: dzt. ca. ? 100,00

Energieausweis: HWB Ref, SK = 76,0 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C) | fGEE = 2,00 (Klasse D), gültig bis 03.07.2028

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: ? 189.000,00 netto zzgl. 20 % USt

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 Lechleitnergeprüfte ImmobilienmaklerinMobil: ?+43 650

9805332E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.atwww.perfektimmo.at

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. UStVertragserrichtungskosten: 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

## Eckdaten

Wohnfläche: 23.35m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 76m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 2m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 226800€

Nebenkosten: 100€

## Kontaktinformationen

Vorname: Barbara

Nachname: Lechleitner

Tel.: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at