

Inserat ID: 162729

erstellt am : 15.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 288000€

Straße:

6020 Innsbruck

Tirol Österreich

Kontaktinformationen:

Barbara Lechleitner

Tel: ?+43 650 9805332

b.lechleitner@perfektimmo.at

Wohnfläche: 49.1m²

2-Zimmer-Anlegerwohnung in Zentrumslage



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

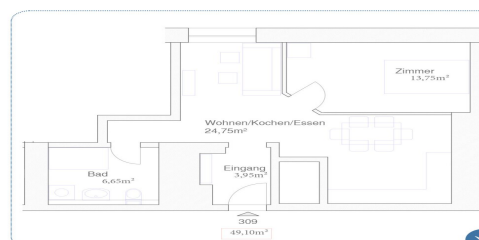
Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332

- ✓ 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 m ²
Wohnküche	24,75 m ²
Bad/WC	6,65 m ²
Zimmer	13,75 m ²

Wohnfläche ca. 49,10 m²



Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß eines zentral gelegenen Mehrparteienhauses in Innsbruck stellt eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger:innen dar. Auf rund 49,10m² Wohnnutzfläche überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine Lage, die dauerhaft starke Mietnachfrage garantiert ? ideal für eine solide Vermietungsstrategie mit langfristiger Perspektive.

Die Wohnung wurde 2019 umfassend generalsaniert und präsentiert sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Sie verfügt über eine moderne Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, sowie ein angenehmes Wohnambiente, das bei Mieter:innen gleichermaßen Anklang findet. Die Beheizung erfolgt zentral mittels Radiatoren, was für eine effiziente und wartungsarme Wärmeversorgung sorgt.

Besonders vorteilhaft ist der barrierefreie Zugang über eine Rampe sowie der vorhandene Personenaufzug, der die Wohnung komfortabel erreichbar macht ? ein Detail, das nicht nur heutigen, sondern auch künftigen Mieter:innen entgegenkommt.

Die zentrale Lage punktet mit bester Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Bildungseinrichtungen, Gastronomie sowie vielfältige Freizeit- und Kultureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Diese Lagequalität spricht für stabile Mietverhältnisse und langfristige Wertentwicklung.

Ob als Startobjekt für Ihr Immobilienportfolio oder als Ergänzung bestehender Investitionen ? diese Wohnung bietet Ihnen eine renditestarke Gelegenheit im Herzen von Innsbruck.

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: ? 240.000,00 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 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 %

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

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 89.1m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.58m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 288000€

Kontaktinformationen

Vorname: Barbara

Nachname: Lechleitner

Tel.: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at