

Inserat ID: 149387

erstellt am : 09.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 229000€

Straße:

6020 Innsbruck

Tirol Österreich

Wohnfläche: 38.93m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Barbara Lechleitner

Tel: ?+43 650 9805332

b.lechleitner@perfektimmo.at

## Zentral gelegene, generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung



Diese gut eingeteilte 2-Zimmer-Wohnung liegt im 3. Obergeschoß eines zentral gelegenen Wohngebäudes mitten in Innsbruck und bietet auf rund 38,93 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumauflistung für urbanes Wohnen in bester Lage. Die Wohnung wurde im Jahr 2019 generalsaniert und befindet sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die moderne Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist und attraktive Akzente setzt.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage mit Radiatoren, die für eine angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Ein Personenaufzug ist vorhanden und der Zugang über eine Rampe im Norden des Gebäudes bringt Sie bequem und barrierefrei in das 3. Obergeschoß, wodurch der Weg zur Wohnung komfortabel gestaltet ist.

Südfenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und unterstreichen das angenehme Wohngefühl, das diese Immobilie vermittelt.

Durch die hervorragende Zentrumslage profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentlichen Verkehrsmitteln und zahlreichen Freizeitangeboten. Die Kombination aus praktischer Größe, gepflegtem Zustand und attraktiver Lage macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

## 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, Fl-Schalter, neue Böden, die Einbauküche, etc.

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 38,93 m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>a (Klasse C) | fGEE = 1,58 (Klasse C), gültig bis 21.04.2030

Stockwerk: 3. Obergeschoß

Personenaufzug: Ja

Barrierefreiheit: Ja

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: ? 229.000,00

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 %  
Grundbucheintragung: 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 Makerverordnung gilt als vereinbart.

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 38.93m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Fern,

Zimmer: 2

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 229000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Barbara

Nachname: Lechleitner

Tel:: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at