



#0008000380

## Großzügige 4-Zimmer-Wohnung – Ihr neues Zuhause in Pradl!

6020 Innsbruck



Kaufpreis: 345.000,00 €

Wohnfläche: 73,60 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Elisa Wankmüller

staatl. geprüfte Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Immobilien Tirol Innsbruck

elisa.wankmueller@raiffeisen-immobilien-  
tirol.at

+43 512 5305-12303





## BESCHREIBUNG

Traumhafte Aussichten und Raum zur Entfaltung – Ihr neues Zuhause in Pradl!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen von Innsbruck: eine sanierungsbedürftige, aber perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in der Pradlerstraße 29a. Gelegen im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses, bietet diese Immobilie nicht nur Ruhe und Privatsphäre, sondern auch einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Bergwelt.

Ihr neues Zuhause auf einen Blick:

**Raumaufteilung:** Die Wohnung verfügt über drei separate Zimmer, die Ihnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereiche bieten. Jedes Zimmer ist durchdacht angeordnet, um maximale Wohnqualität zu garantieren.

**Küche:** Eine separate Küche wartet darauf, in Ihren persönlichen Stil umgewandelt zu werden. Hier haben Sie genug Platz, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren.

**Bad und WC:** Ein praktisch eingerichtetes Badezimmer mit Dusche verspricht Erholung und Entspannung. Das separate WC erhöht den Komfort in Ihrem Alltag.

**Balkon:** Der einladende Balkon ist Ihr privates Freiluftzimmer. Genießen Sie hier Ihren Morgenkaffee oder entspannte Abendstunden mit Blick auf die beeindruckende Bergkulisse.

**Kellerabteil:** Zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerabteil, perfekt für all Ihre Lagerbedürfnisse.

**Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage in Pradl. Genießen Sie die Nähe zur Innenstadt und die hervorragende Infrastruktur des Viertels.

**Sanierungspotenzial:** Zwar ist die Wohnung sanierungsbedürftig, doch gerade das bietet Ihnen die einmalige Chance, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Die gute Aufteilung der Räume bildet dabei das perfekte Fundament für Ihr individuelles Wohnprojekt. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine Wohnung in einer begehrten Lage von Innsbruck zu besitzen. Egal, ob als Familienresidenz, kreativer Rückzugsort oder als solide Investition – diese 3-Zimmer-Wohnung in der Pradlerstraße 29a ist der ideale Ort, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1963
Heizung	Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	31.01.2024
Gültig bis	30.01.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	87,70
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,39
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Balkone	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	345.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	516,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	516,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	345.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	2%
--------------------	----

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	59.065,49 €
-------------------------	-------------

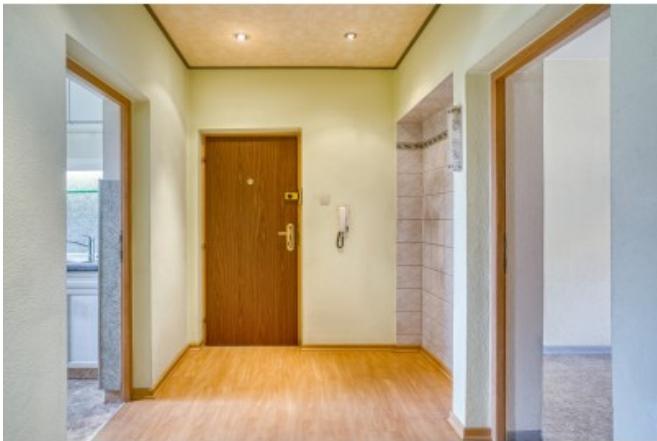
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022
----------------------------	------------



GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

