



#0017000146

## Charmante Dachgeschosswohnung mit Balkon

6020 Innsbruck



Kaufpreis: 450.000,00 €

Nutzfläche: 74,05 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Sigrid Kober, MSc  
staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin  
Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte  
sigrid.kober@rbm.tirol  
+43 664 88713566  
+43 5262 6981 46834





## BESCHREIBUNG

Charmante Dachgeschoss-Oase mit Traumbalkon:  
4-Zimmer Wohnung in bester Lage der Tiergartenstraße, Innsbruck

### Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 74 m<sup>2</sup>
- Balkon mit Westausrichtung
- Kellerabteil: ca. 2 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1968
- Lage: Innsbruck-Stadt / Höttinger-Au (Tiergartenstraße)
- separate Garage mit Garagentor ca. 12,74 m<sup>2</sup>
- sofort bezugsbereit
- Kaufpreis Wohnung: € 425.000,-
- Kaufpreis Garage: € 25.000,-
- Gesamtkaufpreis: € 450.000,-
- Vermittlungshonorar: 3% vom vereinbarten Kaufpreis zuzüglich. 20% USt.

### Lagebeschreibung:

Die angebotene Wohnung befindet sich im Stadtteil Höttinger Au in der Tiergartenstraße, südlich des Stadtzentrums. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte wie beispielsweise ein Spar, ein MPPreis und ein Hofer, die den täglichen Einkauf abdecken. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls gut erreichbar, mit mehreren Bildungseinrichtungen in der Umgebung.

Die Anbindung ins Stadtzentrum ist durch öffentliche Verkehrsmittel sehr gut. Die Haltestelle "Tiergartenstraße" wird von mehreren Buslinien bedient, darunter die Linien T und F, die eine schnelle Verbindung in das Stadtzentrum bieten. Zusätzlich ist die Straßenbahnlinie 3 in Gehweite erreichbar, die ebenfalls das Stadtzentrum anfährt.

In Bezug auf Freizeitaktivitäten bietet Innsbruck und seine Umgebung eine Vielzahl von Möglichkeiten. Die Stadt selbst ist bekannt für ihre herrliche Lage inmitten der Alpen und bietet somit eine Fülle von Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Bergsteigen, Mountainbiken und Skifahren im Winter. Die Umgebung bietet auch kulturelle Attraktionen wie das Schloss Ambras, das Tiroler Landesmuseum oder das Haus der Musik. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Veranstaltungen und Festivals, die das ganze Jahr über stattfinden, sowie eine lebendige gastronomische Szene mit gemütlichen Cafés und traditionellen Tiroler Restaurants.

Gebäudebeschreibung:

Diese geräumige Wohnung bietet eine Wohnfläche von etwa 74 m<sup>2</sup> und verfügt über eine optimale Raumaufteilung auf insgesamt 4 Zimmer. Der Balkon erstreckt sich in Richtung Westen und bietet somit einen herrlichen Blick auf die Umgebung und sonnige Nachmittage und Abende im Freien.

Zusätzlich zu den Wohnräumen bietet die Wohnung ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung wurde im Jahr 2014 generalsaniert, was bedeutet, dass sie modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht wurde. Lediglich die Wohnungstüren sind vom Errichtungsjahr.

Das Wohnhaus selbst wurde im Jahr 2013 thermisch saniert, wobei die Fenster durch Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung ersetzt wurden. Die Balkone wurden ebenfalls verbreitert, um mehr Platz im Freien zu bieten und die Lebensqualität zu verbessern.

Die Lage der Wohnung ist ideal im Stadtteil Höttinger-Au in Innsbruck-Stadt, genauer gesagt in der Tiergartenstraße. Diese Gegend ist bekannt für ihre Nähe zur Natur und ihre gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie an öffentliche Verkehrsmittel.

Ein besonderes Highlight ist die separate Garage mit Garagentor, die einen sicheren Abstellplatz für ein Fahrzeug bietet.

Diese Wohnung ist sofort bezugsfertig und bietet ihren Bewohnern ein komfortables und modernes Wohnambiente in einer attraktiven Lage.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1968
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 2 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	10.12.2013
Gültig bis	09.12.2023
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	35,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,96
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Schlafzimmer	3
Balkone	1

### MERKMALE

Lage	West, Nord	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Wohngebiet	Keller	Kellerabteil
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche	Sonstiges	Geeignet für WG / Wohngemeinschaft



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	425.000,00 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	25.000,00 €

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	450.000,00 €
Kaufprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (= € 16.200,- Brutto)

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Bildung

- < 500m: Kinderkrippe Hollerwind
- < 500m: Kindergruppe Hulla Hupp
- < 500m: Kindergarten Mitterweg

#### Gesundheit

- < 500m: Dr. med. univ. Theresia Schlemmer

#### Verkehrsanbindung

- < 500m: Flughafen Innsbruck
- < 500m: Universitätssportstätten Innsbruck

#### Einkauf

- < 500m: Apotheke Am Mitterweg Moser Ignaz Mag.Pharm. Dr. EU

#### Kultur & Freizeit

- < 500m: Turnhalle USI



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Originalgrundriss](#)

[Tiergartenstraße \(Pläne\)](#)

[Kurzvideo Wohnung Tiergartenstraße](#)

