



#0017000146

Charmante Dachgeschosswohnung mit Balkon

6020 Innsbruck



Purchase price: 450.000,00 €

Usage Area: 74,05 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



Sigrid Kober, MSc

staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Tirol Mitte

sigrid.kober@rbm.tirol

+43 664 88713566

+43 5262 6981 46834





DESCRIPTION

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

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 74 m²
- Balkon mit Westausrichtung
- Kellerabteil: ca. 2 m²
- Baujahr: 1968
- Lage: Innsbruck-Stadt / Höttinger-Au (Tiergartenstraße)
- separate Garage mit Garagentor ca. 12,74 m²
- 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 m² 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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Rooftop
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1968
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Garage

AREAS

Usage Area	ca. 74 sqm
Cellar Area	ca. 2 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	10.12.2013
Valid until	09.12.2023
HWB-Value (KWh/m ² /a)	35,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,96
fGEE Class	 B

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Bedrooms	3
Balconies	1

FEATURES

Location	West, North	View	Mountain View
Area	Dwelling Area	Cellar	Basement Storage Room
Kitchen	Kitchenette	Other	Shared Flat



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	425.000,00 €
Parking space buy price	25.000,00 €

TOTAL

Total buy price	450.000,00 €
Commission Buy	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

SIDECOSTS

Costs for contract	1,5%
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Education

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

Health

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

Transport

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

Shopping

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

Recreation

- < 500m: Turnhalle USI



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Originalgrundriss_T12](#)

[Tiergartenstraße 77 \(Pläne\)](#)

[Kurzvideo Wohnung Tiergartenstraße](#)

