Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

#0017000688

Generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Kliniknähe

6020 Innsbruck

Kaufpreis:	499.000,00 €
Wohnfläche:	52,50 m²
Zimmer:	2

IHR BETREUER

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

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

BESCHREIBUNG

Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gefragter Lage von Innsbruck-Wilten

Eckdaten:

- Lage: Innsbruck / Wilten

- Baujahr: 1954

- Generalsaniert: 2022

- Wohnfläche: ca. 52,56 m²

- Balkon: ca. 5,46 m²

- Kellerraum: 7,5 m²

- Verfügbarkeit: spätestens 01.01.2027

- Betriebskosten: € 181,38 monatlich (exkl. Heizkosten)

- Gesamtkaufpreis: € 499.000,-

- Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Beschreibung:

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1954 und ist bequem mittels Lift erreichbar. Die Einheit wurde im Jahr 2022 umfassend generalsaniert und präsentiert sich in einem sehr guten, zeitgemäßen Zustand.

Auf rund 52,56 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine funktionale und gut durchdachte Raumaufteilung: Ein einladender Eingangsbereich, ein heller Wohnraum mit neuwertiger Einbauküche, ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Waschtisch.

Der ca. 5,46 m² große Balkon ist ost-südlich ausgerichtet und bietet einen ansprechenden Ausblick auf die Stadt Innsbruck sowie die umliegende Bergkulisse.

Umfassende Generalsanierung – moderner Wohnstandard

Im Zuge der Sanierung wurde die Wohnung vollständig entkernt und auf Rohbauzustand zurückgeführt. Sämtliche Strom- und Wasserleitungen wurden erneuert, ebenso die Gastherme. Die Fenster wurden durch dreifachverglaste Elemente ersetzt und zusätzlich mit Fliegengittern ausgestattet. Auch die Innentüren wurden erneuert.

Zur Verbesserung des Wohnkomforts wurden eine Schalldämmung unter dem Estrich sowie eine Innendämmung eingebracht. Diese Maßnahmen tragen zu einem angenehmen Raumklima und einer erhöhten Wohnqualität bei.

Der zugehörige Kellerraum mit ca. 7,5 m² wurde ebenfalls saniert (neuer Boden, frisch gestrichene Wände) und bietet zusätzlichen Stauraum.

Zusätzlich profitieren die Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur innerhalb der Anlage: Ein verschlossener Fahrradabstellraum sorgt für sichere und geschützte Verwahrungsmöglichkeiten, während ein großzügiger allgemeiner Dachboden praktischen Stauraum für saisonale Gegenstände bietet. Der weitläufige Innenhof mit gepflegter Grünfläche lädt zudem zum Verweilen ein und schafft eine angenehme, ruhige Atmosphäre – ideal für entspannte Momente im Freien.

Auch die Parksituation ist komfortabel gelöst: Mit einer Anrainerparkkarte ist das Abstellen des Autos in unmittelbarer Umgebung problemlos möglich, zudem stehen in der Gegend zahlreiche weitere Parkmöglichkeiten zur Anmietung zur Verfügung.

Attraktive Rahmenbedingungen für Anleger

Die Wohnung überzeugt durch ihren sehr guten Zustand, die effiziente Grundrissgestaltung und die unmittelbare Nähe zu zentralen Einrichtungen wie Klinik und Universität. Diese Faktoren schaffen eine stabile Nachfrage und machen die Immobilie besonders interessant für die Vermietung an Mitarbeiter aus dem Gesundheits- und Bildungsbereich.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf € 181,38, exklusive Heizkosten. Die Beheizung erfolgt über eine eigenständige Gastherme, was eine individuelle Steuerung und Abrechnung ermöglicht.

Fazit:

Eine solide und modernisierte Wohnung in gefragter Lage mit sehr guten Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung und stabile Erträge. Ideal für Anleger, die Wert auf Zustand, Lage und langfristige Nachfrage legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Nutzen Sie diese attraktive Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1954
Heizung	Etagenheizung: Gas

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 53 m²
Kellerfläche	ca. 8 m²
Balkonfläche	ca. 5 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	19.10.2021
Gültig bis	18.10.2031
HWB-Wert	94,00
HWB Klasse	C
fGEE Wert	1,81
fGEE Klasse	D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

MERKMALE

Lage	Ost
Gebiet	Stadtzentrum

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

Räume und Flächen	Fahrradraum
Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine
Kücheneinrichtungen	Küche / Einbauküche

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	499.000,00 €	

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	132,30 €	inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	49,08 €	inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	181,38 €	inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	499.000,00 €	
Kaufprovision	3%	zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Notar Dr. Staggl: Kosten ca. 1,5% - 1,8% vom Kaufpreis zzgl. Ust + Barauslagen	
Grunderwerbsteuer	3,5%	
Grundbucheintragung	1,1%	

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	85.442,88 €	
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2025	

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

LAGE UND UMGEBUNG

Leben, wo Innsbruck am lebendigsten ist – urban, vernetzt und mit Weitblick

Die Wohnung in der Schöpfstraße vereint all das, was einen wirklich begehrten Wohnstandort ausmacht: eine zentrale Lage, kurze Wege und ein Umfeld, das gleichermaßen von Dynamik und Lebensqualität geprägt ist. Direkt neben der Klinik und in unmittelbarer Nähe zur Universität gelegen, pulsiert hier das tägliche Leben – ideal für all jene, die ihren Alltag effizient und zugleich angenehm gestalten möchten.

Gerade für Mitarbeiter der Klinik oder der Universität bedeutet diese Lage ein echtes Stück Lebensqualität: Der Arbeitsweg reduziert sich auf wenige Minuten – oft sogar zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Mehr Zeit für das Wesentliche, weniger Stress im Alltag – ein klarer Mehrwert, der sich auch nachhaltig in einer hohen Nachfrage widerspiegelt.

Alles da. Alles nah. Alles unkompliziert.

Rund um die Wohnung findet sich eine gewachsene Infrastruktur, die den Alltag mühelos macht: Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Apotheken liegen praktisch vor der Haustüre. Ob der schnelle Einkauf nach Feierabend oder der Kaffee am Morgen.

Schnell in alle Richtungen – mitten im Geschehen und bestens verbunden

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie aller wichtigen Knotenpunkte Innsbrucks. Gleichzeitig ist die Stadt wie gemacht für das Fahrrad – viele Ziele sind in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Auch mit dem Auto bleibt man flexibel: Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist optimal und macht die Wohnung auch für Pendler besonders interessant.

Zwischen Stadt und Bergen – Lebensqualität, die man spürt

Was diese Lage besonders macht, ist die einzigartige Verbindung aus urbanem Leben und alpiner Natur. Nach einem intensiven Arbeitstag in der Klinik oder an der Universität wartet die Natur quasi vor der Haustüre: Spaziergänge entlang des Inns, spontane Radtouren oder ein kurzer Ausflug in die umliegenden Berge.

Im Sommer locken Wanderungen, Bike-Trails und Badeseen, während im Winter die Nähe zu den Skigebieten ein echtes Privileg darstellt – vom Feierabend-Skitag bis zum Wochenendausflug ist alles möglich.

Fazit:

Ein Standort, der nicht nur durch seine hervorragende Infrastruktur und Lage überzeugt, sondern auch durch ein Lebensgefühl, das viele suchen und nur wenige Lagen bieten können.

Für Anleger bedeutet dies: eine nachhaltig gefragte Wohnlage mit stabiler Vermietbarkeit und hoher Attraktivität für eine breite Zielgruppe.

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

- < 500m: Landeskrankenhaus Innsbruck

Einkauf

- < 500m: Spar Markt Innsbruck, Klinik
- < 500m: Der Bäcker Ruetz
- < 500m: Baguette

Bildung

- < 500m: Leopold-Franzens-Universität
- < 500m: Hauptbibliothek

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

GALERIE

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

LINKS UND DOWNLOADS

Detailinformationen

Grundriss (Schaubild und nicht maßstabsgetreu)