

## Kernsanierte Altbauwohnung!

Objekt: 1291 • Neurauthgasse 5 • 6020 Innsbruck  
459.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	1291
Boden	Laminat, Dielen, Fliesen
Befeuerung	Gas, Elektro
Heizungsart	Etagenheizung
Kamin	Ja
Bad	Dusche und Wanne
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
WG geeignet	Ja
Wintergarten	Ja
Wohnfläche	85 m <sup>2</sup>
Wintergarten	7 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Straße	Neurauthgasse
Hausnummer	5
PLZ	6020
Ort	Innsbruck
Etage d. Objekts	2. OG

Kaufpreis	459.000,00 €
Betriebskosten (exkl. USt.)	170,00 €
Betriebskosten (inkl. USt.)	170,00 €
Heizkosten (exkl. USt)	75,00 €
Heizkosten (inkl. USt)	75,00 €
Gesamtbelastung (inkl. USt.)	245,00 €
Provision	3 % + 20 % Ust.
Nebenkosten	GB-Eintragung: 1,1 % GrESt.: 3,5 % Vertragserr.: lt. Tarif
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Jahr der letzten Modernisierung	2024

## Beschreibung

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 85 m<sup>2</sup> bietet diese Wohneinheit viel Platz für komfortables Wohnen. Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, darunter 2 geräumige Schlafzimmer, die Ruhe und Erholung garantieren und ein Wohnzimmer mit einem Kamin. Das moderne Badezimmer ist stilvoll gestaltet und wie auch die restliche Wohnung 2024-25 komplett saniert worden. Bei der 11 m<sup>2</sup> großen Küche, kann bei der Kochzeile noch selbst gewählt werden, der Raum ist groß genug für einen Frühstückstisch und bietet ebenfalls Zugang zur nördlichen Loggia. Ein Personenaufzug ist in der Anlage leider nicht vorhanden und man gelangt über ein Treppenhaus zur Wohnung im 2. Obergeschoss. Das Objekt wurde frisch parifiziert.

## Lage

Die Wohnung liegt in der bevorzugten Wohngegend Wilten, die eine exzellente Mischung aus Ruhe und zentraler Lage bietet. Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und vorzügliche Restaurants sind nur einen Steinwurf entfernt und laden zu entspannten Momenten ein. Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar und machen die Gegend besonders attraktiv für Familien. Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Lage. Öffentliche Verkehrsmittel sowie die Anbindung an größere Verkehrsnetze und die Autobahn ermöglichen eine einfache und schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums von Innsbruck sowie der umliegenden Regionen.

## Ausstattung Beschreibung

- frisch saniert
- Loggia
- zentrale Lage
- hohe Räume

## Impressionen



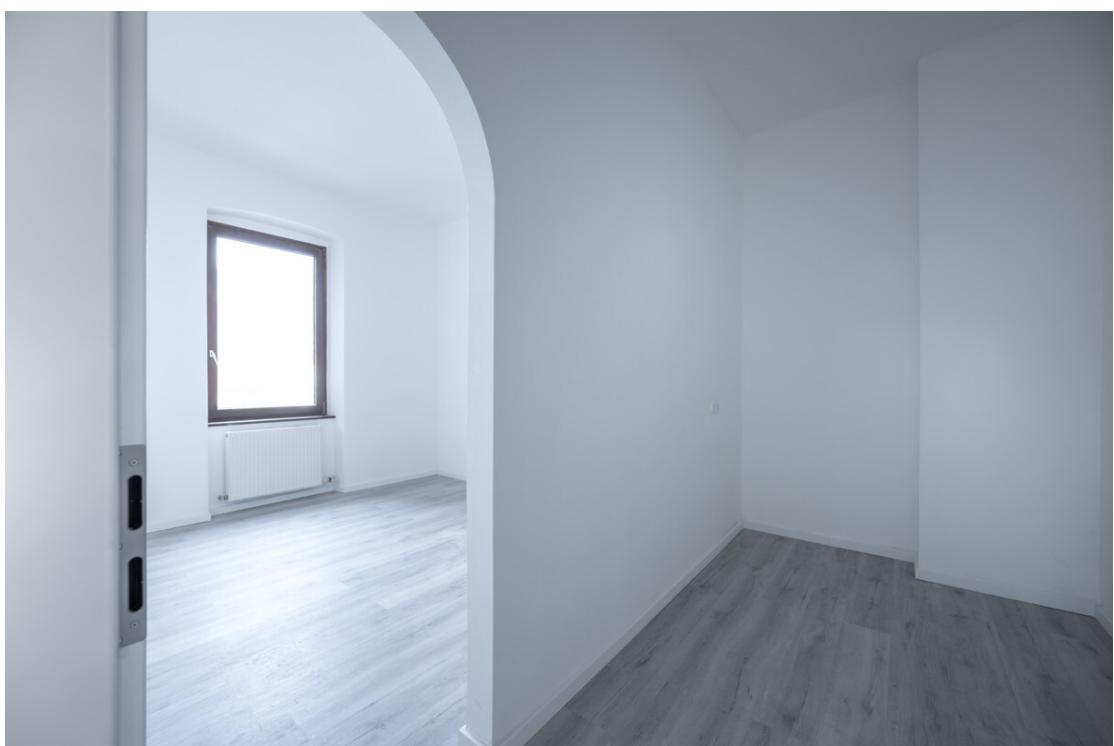
Schlafzimmer



Eingangsbereich



Badezimmer



Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank



WC



Küche

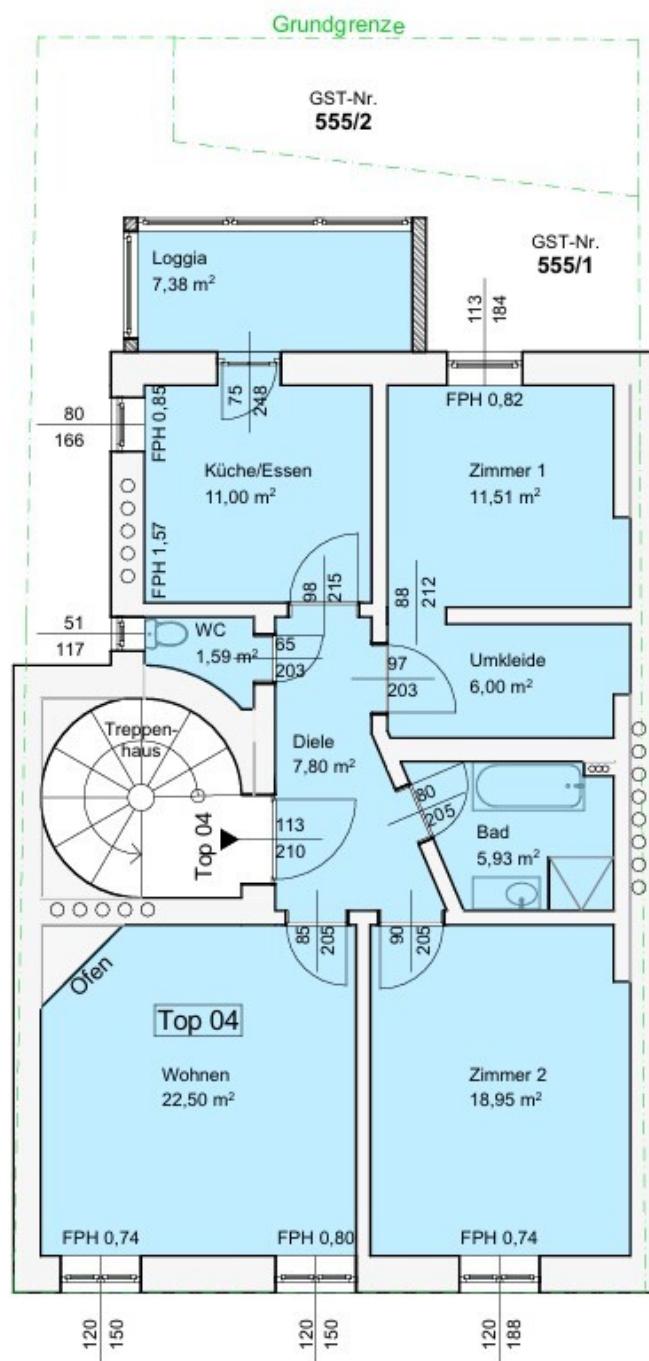


Wintergarten



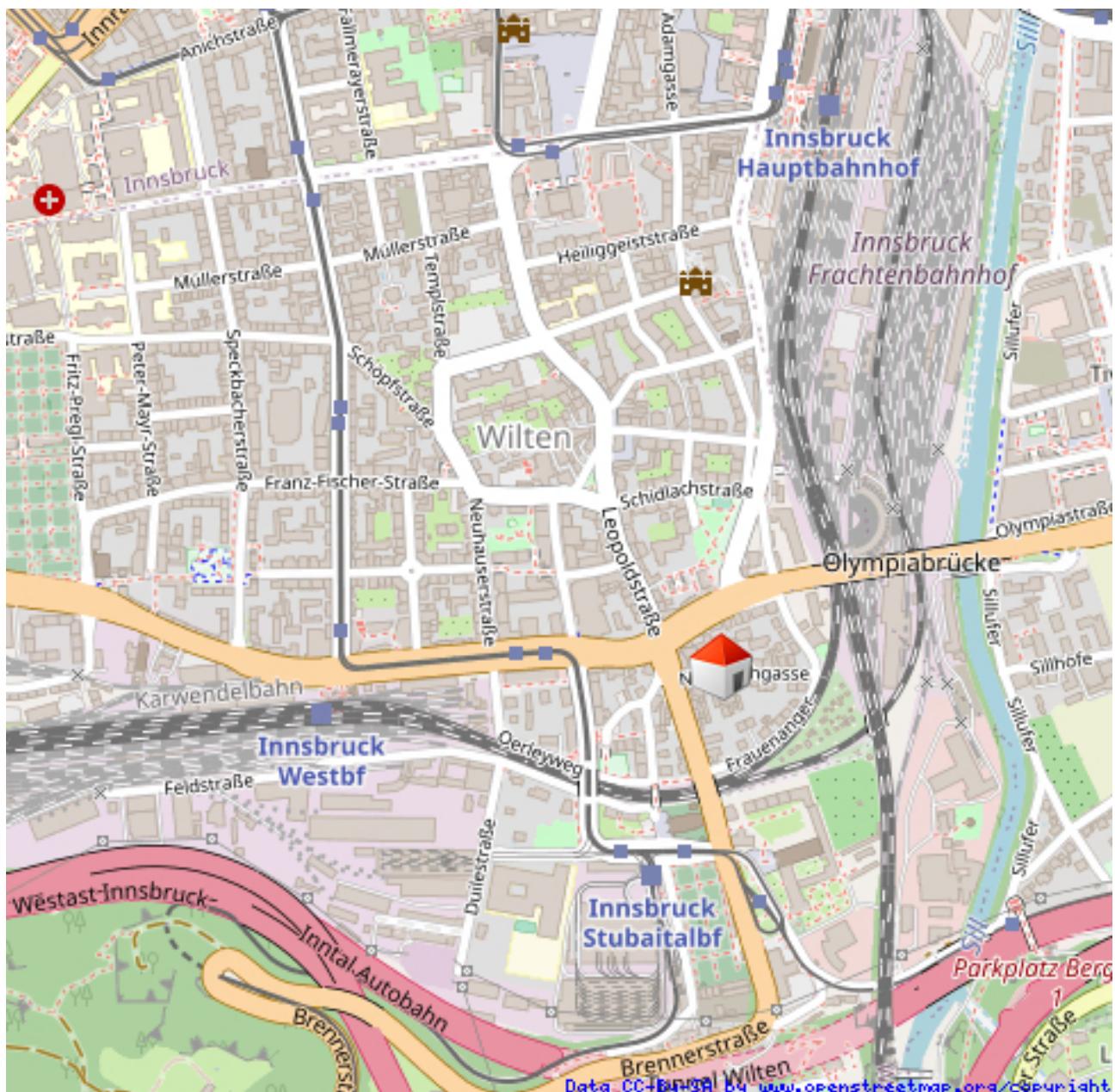
Außenansicht

# Grundriss



## Grundriss

# Lageplan



## Lageplan

## Ihr Ansprechpartner

Herr Nico Horngacher  
immo Kössler KG  
Leopoldstraße 2  
6020 Innsbruck

Telefon: +43 512 552777

Mobil: +43 664 1880236

E-Mail: horngacher@immo-koessler.at

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwidderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.