Renovierte 2-Zimmerwohnung in Hötting!

Objekt: 1407 • Hofwaldweg 14 • 6020 Innsbruck
398.000,00 €



Nico Horngacher • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 1880236 • horngacher@immo-koessler.at

Daten im Überblick

ImmoNr.	1407
Boden	Parkett, Kunststoffboden
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Dusche
Fahrstuhl	Personenaufzug
Abstellraum	Ja
Wintergarten	Ja
Fahrradraum	Ja
Seniorengerecht	Ja
Wohnfläche	55 m²
Wintergarten	8 m²
Nutzfläche	63 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Straße	Hofwaldweg
Hausnummer	14
PLZ	6020
Ort	Innsbruck
Etage d. Objekts	2. OG
Dist. Autobahn	1,9 km
Dist. Zentrum	1,97 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten	0,84 km
Dist. Bus	0,12 km
Kaufpreis	398.000,00 €
REP. RÜCKLAGE	337.775,94 €
Rep.-Rücklage p.M.	74,01 €
Betriebskosten (inkl. USt.)	102,20 €
Heizkosten (inkl. USt)	58,58 €
Gesamtbelastung (inkl. USt.)	160,78 €
Provision	3 % + 20 % Ust.
Nebenkosten	1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr 3,5 % Grunderwerbssteuer 1,8 - 2,0 % Vertragserrichtung
Gesamtbelastung (inkl. USt.) K.	234,79 €
Objektart	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	1966
Zustand	Saniert
Jahr der letzten Modernisierung	2025

Nico Horngacher • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 1880236 • horngacher@immo-koessler.at

Energieausweis gültig bis	01.12.2030	Klasse HWB	C
		fGEE	1,87
HWB	48,5 kWh/(m^2a)	Klasse fGEE	D

Nico Horngacher • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 1880236 • horngacher@immo-koessler.at

Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese reizende Zweizimmerwohnung, die im Jahr 1966 erbaut und 2024-2025 umfassend modernisiert wurde, präsentiert sich in einem renovierten Zustand und bietet auf 52 m^2 reine Wohnfläche höchsten Wohnkomfort. Der nach Süden ausgerichtete Wintergarten lädt dazu ein, die Sonne und Aussicht in vollen Zügen zu genießen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Besondere Erwähnung verdient die 3-fach-Verglasung, die nicht nur für hervorragende Wärmedämmung sorgt, sondern auch die Geräuschkulisse auf ein Minimum reduziert. Die Küche und das Badezimmer wurden ebenfalls umfangreich erneuert. Darüber hinaus ist die Sicherheit durch einen FI-Schutzschalter gewährleistet. Direkt angrenzend zur Wohnung gibt es einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Lage

Trotz ihrer ruhigen und grünen Umgebung liegt die Wohnung nur wenige Minuten vom pulsierenden Stadtzentrum entfernt, wodurch sämtliche Annehmlichkeiten und kulturellen Angebote Innsbrucks bequem erreichbar sind. Ob Sie einen entspannten Spaziergang durch die historische Altstadt unternehmen, die kulinarische Vielfalt der zahlreichen Restaurants entdecken oder einkaufsfreudigen Aktivitäten nachgehen möchten – all das ist in kurzer Zeit möglich.

Ausstattung Beschreibung

- 3-fach-Verglasung
- Fi-Schutzschalter
- Wintergarten
- saniertes Badezimmer und neue Einbauküche

Nico Horngacher • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 1880236 • horngacher@immo-koessler.at

Impressionen



Wohnraum



Schlafzimmer

Nico Horngacher • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 1880236 • horngacher@immo-koessler.at



Einbauküche



Badezimmer

Nico Horngacher • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 1880236 • horngacher@immo-koessler.at



Vorraum



Wintergarten

Nico Horngacher • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 1880236 • horngacher@immo-koessler.at



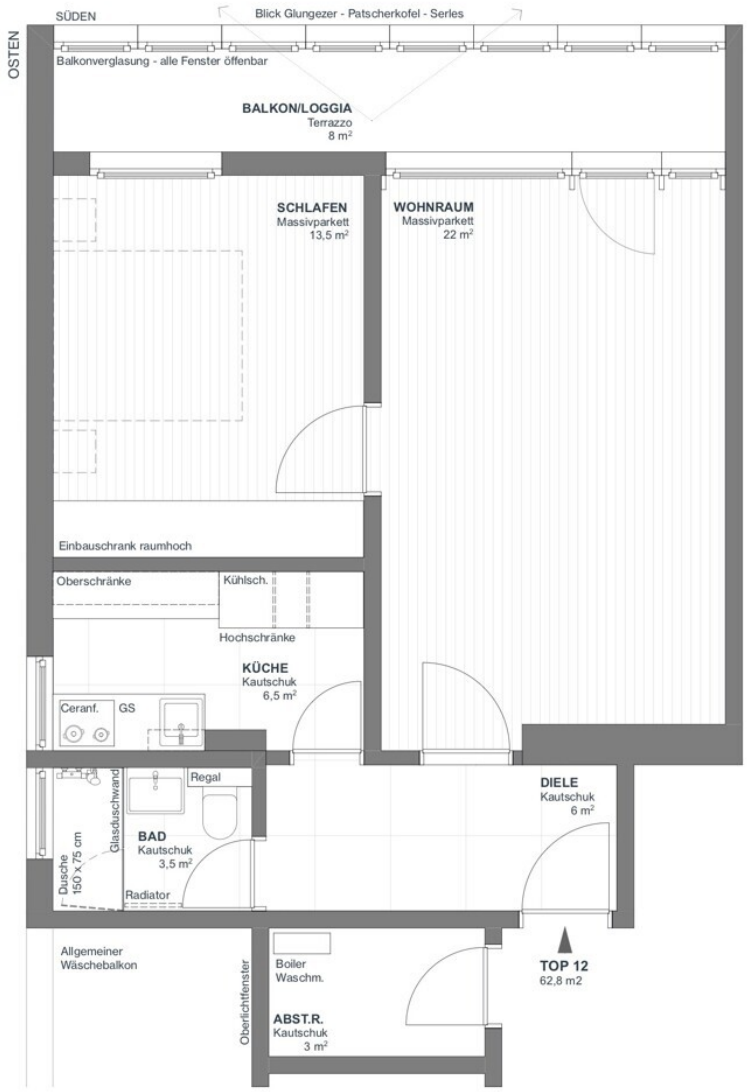
Aussicht



Außenansicht

Nico Horngacher • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 1880236 • horngacher@immo-koessler.at

Grundriss

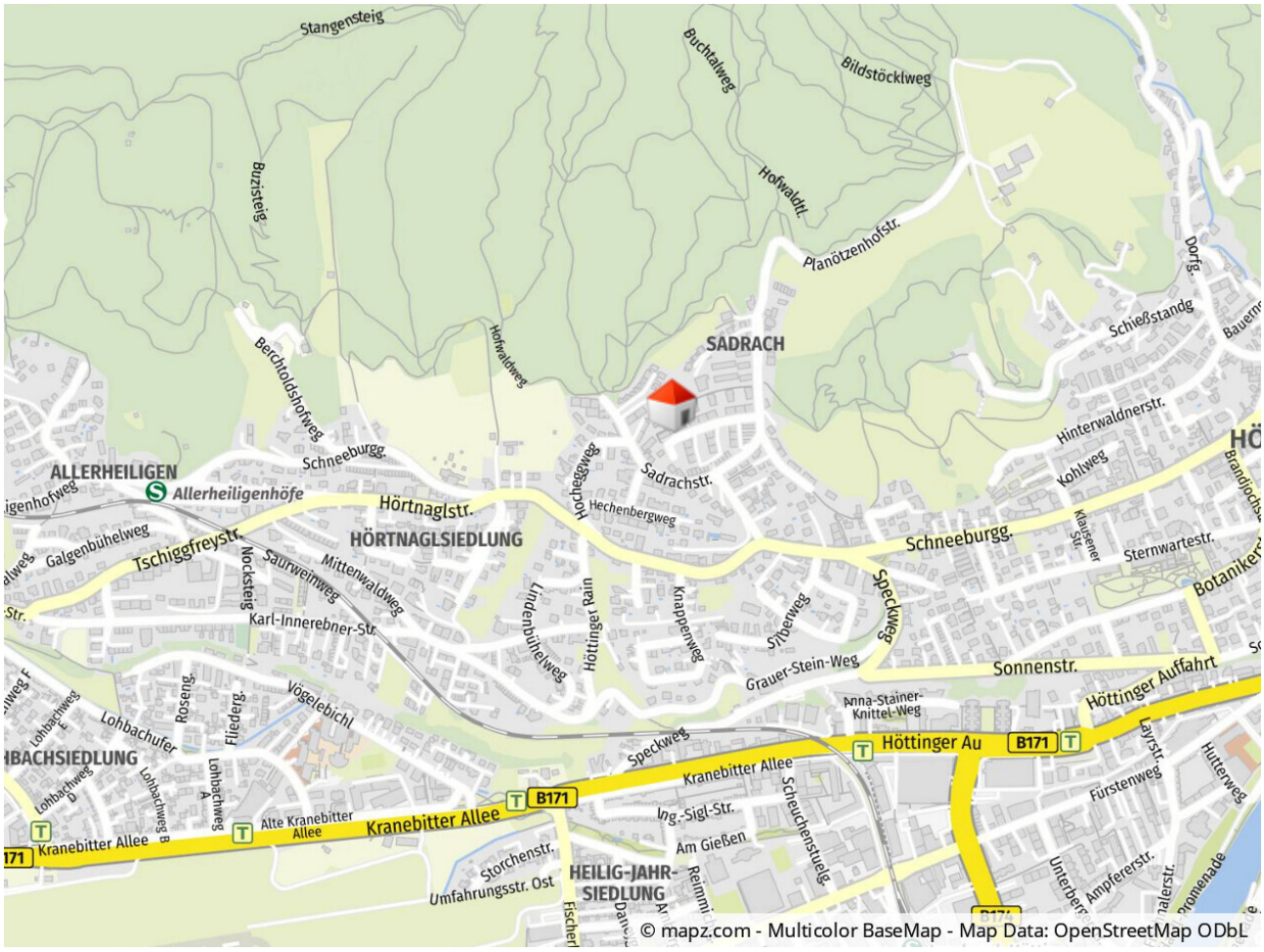


Planmaßstab
1:50, [A4]

Planinhalt
TOP 12 _ 2 ZIMMER-WOHNUNG OG2

Nico Horngacher • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 1880236 • horngacher@immo-koessler.at

Lageplan



Nico Horngacher • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 1880236 • horngacher@immo-koessler.at

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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.