

## Vermietete 4-Zimmerwohnung mit Garage in Arzl!

Objekt: 1425 • Arzlerstraße 154 • 6020 Innsbruck  
571.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	1425	REP. RÜCKLAGE	44.872,19 €
Stellplätze	1 Garage à 24.000,00	Rep.-Rücklage p.M.	127,70 €
	€ (Kauf)	Betriebskosten (inkl. USt.)	266,13 €
Boden	Fliesen, Parkett	Heizkosten (inkl. USt)	226,44 €
Befeuerung	Gas	BK TG / AAP (inkl. USt)	11,63 €
Heizungsart	Zentralheizung	Gesamtbelastung (inkl. USt.)	492,57 €
Küche	Einbauküche	Provision	3 % + 20 % Ust
Bad	Fenster, Dusche	Nebenkosten	1,1 % Grundbuch- Eintragungsgebühr 3,5 % Grunderwerbssteuer 1,8 - 2,0 % Vertragserrichtung
Kabel Sat TV	Ja	Gesamtbelastung (inkl. USt.) K.	631,90 €
Balkon	Ja	Objektart	Wohnung
Terrasse	Ja	Vermarktungsart	Kauf
Kellerabteil	Ja	Verfügbar ab	31.12.2027
WG geeignet	Ja	Vermietet	Ja
Räume veränderbar	Ja	Baujahr	1963
Wohnfläche	104 m <sup>2</sup>	Zustand	Gepflegt
Kellerfläche	23 m <sup>2</sup>	Jahr der letzten Modernisierung	2025
Balkon/Terrasse Fläche	40 m <sup>2</sup>		
Anzahl Zimmer	4		
Anzahl Schlafzimmer	3		
Anzahl Badezimmer	1		
Dist. Autobahn	2,12 km		
Dist. Zentrum	3,31 km		
Dist. Einkaufsmög- lichkeiten	1,95 km		
Dist. Bus	0,19 km		
Kaufpreis	571.000,00 €		

Energieausweis gültig	23.06.2034	fGEE	2,2
bis		Klasse fGEE	D
HWB	152 kWh/(m <sup>2</sup> a)	wesentlicher	Gas
Klasse HWB	E	Energieträger	

## Beschreibung

Diese gepflegte Immobilie aus dem Baujahr 1963 bietet ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich ideal für Paare oder Familien. Die Raumaufteilung umfasst 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer sowie ein geräumiges Wohnzimmer als zentraler Wohnbereich. Zusätzlich steht 1 Badezimmer zur Verfügung. Die gesamte Wohnung wurde umfangreich saniert und präsentiert sich in einem modernen Zustand. Fliesen- und Parkettböden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Eine praktische Einbauküche ist bereits vorhanden. Ein Highlight sind die Außenflächen: Die große West-Terrasse lädt zum Entspannen in der Abendsonne ein, während der südliche Balkon zusätzliche sonnige Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung ist aktuell bis zum 31.12.2027 an eine Erwachsenen-WG vermietet. Der Gesamtmietzins beträgt derzeit € 1.885,-/Monat.

## Lage

Arzl, eine der beliebtesten Wohngegenden von Innsbruck. In unmittelbarer Nähe, nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, befindet sich eine Bushaltestelle, die eine schnelle Verbindung ins Zentrum gewährleistet, welches lediglich etwa 3,3 Kilometer entfernt liegt. Einkaufsmöglichkeiten sind in knapp 2 Kilometern zu erreichen, was ein bequemes Erledigen des täglichen Bedarfs ermöglicht. Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben: Ein Kindergarten ist weniger als einen Kilometer entfernt, und die Volksschule ist in knapp 300 Metern zu Fuß erreichbar. Für ältere Schülerinnen und Schüler bietet die Umgebung auch eine Realschule und ein Gymnasium in der Nähe, mit Entfernungen von etwa 1,1 und 1,6 Kilometern.

## Ausstattung Beschreibung

- große Terrasse
- sanierte Wohnung
- Garagenbox (nicht im Preis inkludiert)
- 23 m<sup>2</sup> großer Keller

## Impressionen



Wohnbereich



Südbalkon



Vorraum



Einbauküche



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Westterrasse



Badezimmer



Badezimmer



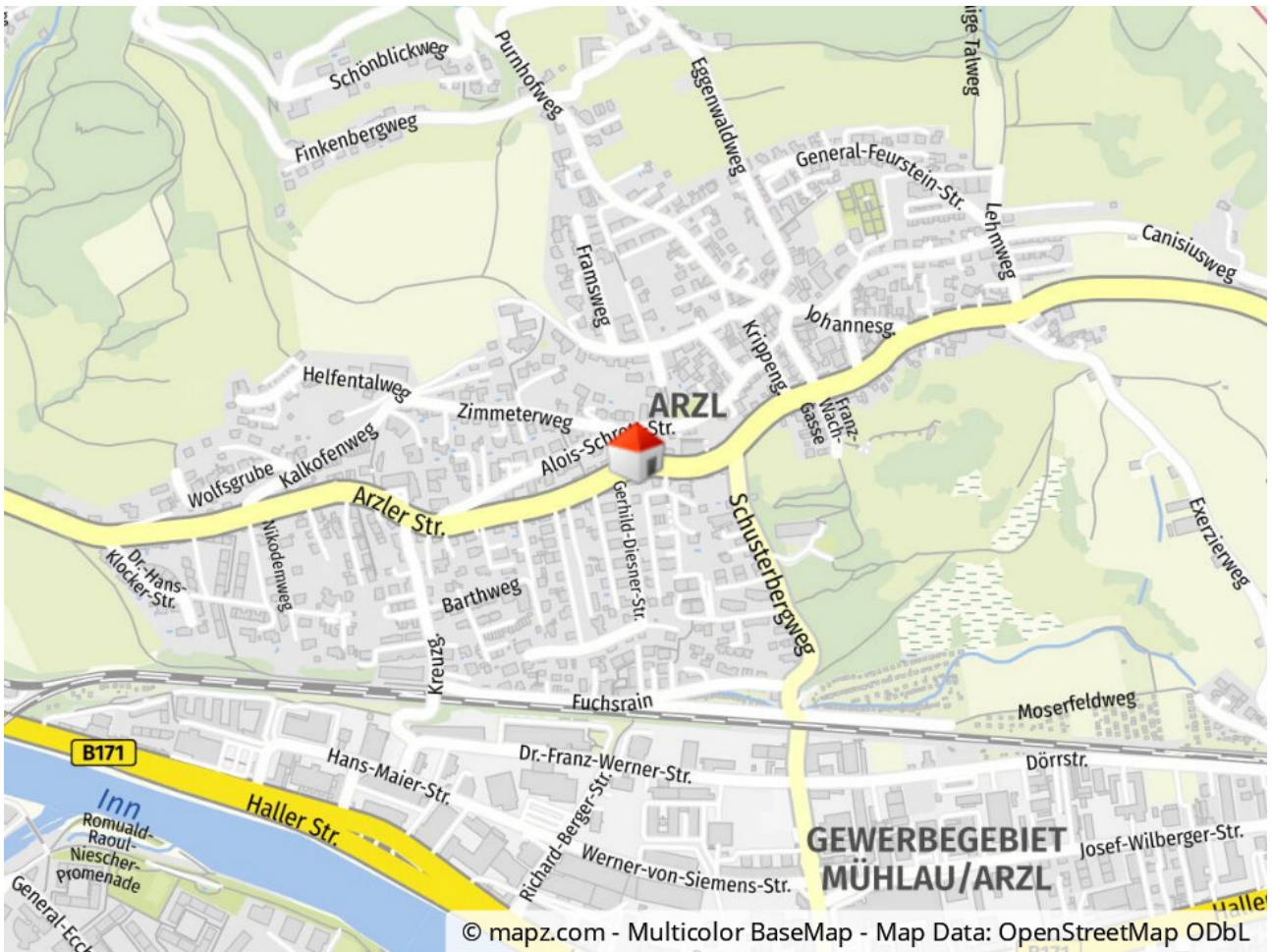
Außenansicht

## 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](mailto: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.