

## Vermietete 4-Zimmerwohnung mit Garage in Arzl!

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



## Daten im Überblick

ImmoNr.	1425	Dist. Autobahn	2,12 km
Stellplätze	1 Garage à 24.000,00 € (Kauf)	Dist. Zentrum	3,31 km
Boden	Fliesen, Parkett	Dist. Einkaufsmög- lichkeiten	1,95 km
Befeuerung	Gas	Dist. Bus	0,19 km
Heizungsart	Zentralheizung	Kaufpreis	571.000,00 €
Küche	Einbauküche	REP. RÜCKLAGE	16.255,05 €
Bad	Fenster, Dusche	Rep.-Rücklage p.M.	127,70 €
Kabel Sat TV	Ja	Betriebskosten (inkl. USt.)	266,13 €
Balkon	Ja	Heizkosten (inkl. USt)	226,44 €
Terrasse	Ja	BK TG / AAP (inkl. USt)	11,63 €
Kellerabteil	Ja	Gesamtbelastung (inkl. USt.)	492,57 €
WG geeignet	Ja	Provision	3 % + 20 % Ust
Räume veränderbar	Ja	Nebenkosten	1,1 % Grundbuch- Eintragungsgebühr 3,5 % Grunderwerbssteuer 1,8 - 2,0 % Vertragserrichtung
Wohnfläche	104 m <sup>2</sup>	Gesamtbelastung (inkl. USt.) K.	631,90 €
Kellerfläche	23 m <sup>2</sup>	Objektart	Wohnung
Balkon/Terrasse Fläche	40 m <sup>2</sup>	Vermarktungsart	Kauf
Anzahl Zimmer	4	Verfügbar ab	31.12.2027
Anzahl Schlafzimmer	3		
Anzahl Badezimmer	1		
Straße	Arzlerstraße		
Hausnummer	154		
PLZ	6020		
Ort	Innsbruck		
Etage d. Objekts	1. OG		

Vermietet	Ja	HWB	152 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Baujahr	1963	Klasse HWB	E
Zustand	Gepflegt	fGEE	2,2
Jahr der letzten Modernisierung	2025	Klasse fGEE	D
Energieausweis gültig bis	23.06.2034	wesentlicher Energieträger	Gas

## 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



Westterasse



Badezimmer



Badezimmer



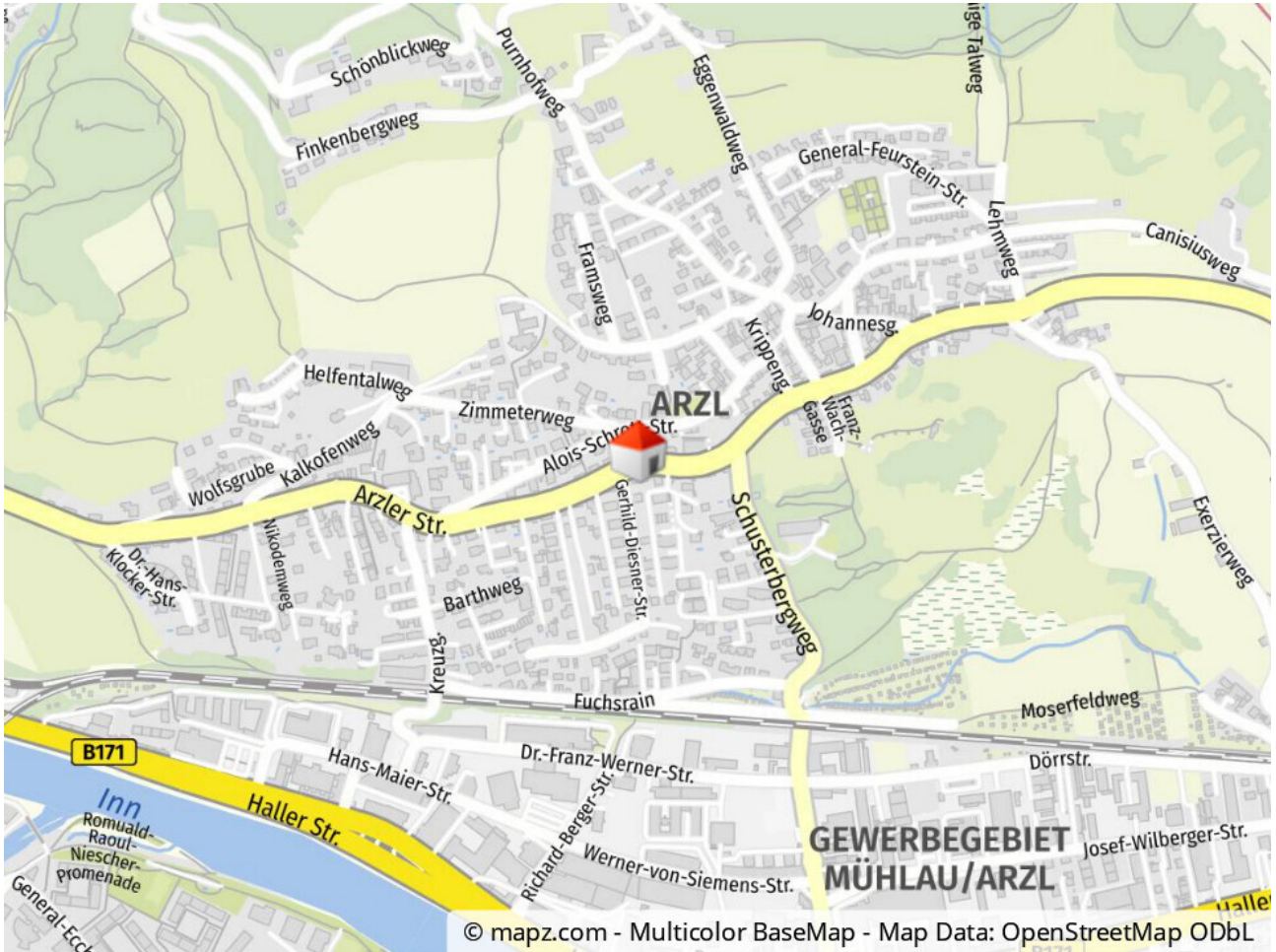
Außenansicht

## 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.