

## Große 2-Zimmerwohnung mit Balkon in zentraler Lage!

Objekt: 1441 • 6020 Innsbruck  
450.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	1441	Dist. Einkaufsmöglichkeiten	0,41 km
Boden	Fertigparkett, Fliesen	Dist. Bus	0,15 km
Befeuerung	Gas	Kaufpreis	450.000,00 €
Heizungsart	Zentralheizung	REP. RÜCKLAGE	5.076,49 €
Küche	Einbauküche	Rep.-Rücklage p.M.	192,90 €
Bad	Wanne	Betriebskosten (inkl. USt.)	290,42 €
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl	Heizkosten (inkl. USt)	86,58 €
Balkon	Ja	Provision	3 % + 20 % Ust.
Abstellraum	Ja	Nebenkosten	GB-Eintragung: 1,1 % GrEst.: 3,5 % Vertragserr.: lt. Tarif
WG geeignet	Ja	Gesamtbelastung (inkl. USt.) K.	569,90 €
Räume veränderbar	Ja	Objektart	Wohnung
Wohnfläche	74 m <sup>2</sup>	Vermarktungsart	Kauf
Balkon/Terrasse	5 m <sup>2</sup>	Verfügbar ab	sofort
Fläche		Baujahr	1900
Fläche AR	3 m <sup>2</sup>	Zustand	Gepflegt
/ Dachboden		Energieausweis gültig bis	30.11.2031
Anzahl Zimmer	2	HWB	345 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Anzahl Schlafzimmer	1	Klasse HWB	G
Anzahl Badezimmer	1	fGEE	4,09
Anzahl sep. WC	1	Klasse fGEE	G
PLZ	6020		
Ort	Innsbruck		
Etage d. Objekts	4.OG		
Dist. Autobahn	1,64 km		
Dist. Zentrum	0,42 km		

## Beschreibung

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, ein Wohn -und ein Schlafzimmer, wobei sich die Raumaufteilung bei Bedarf auch auf 2 Schlafzimmer anpassen lässt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne, sowie eine praktische Einbauküche. Ein besonderes Plus stellt der Balkon mit Nordausrichtung (Innenhof) dar, der angenehme Rückzugsmomente bietet. Im Jahr 2025 wurde die Gasheizung modernisiert.

- Tolle Lage
- 4. OG ohne Lift
- Altbaucharme
- zentrumsnah
- Balkon zum Innenhof

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## Lage

Die Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Schulen und medizinischer Versorgung in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch weitere Teile von Innsbruck rasch und bequem erreichbar sind. Darüber hinaus bietet die Lage eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und hohem Freizeitwert.

## Impressionen



Zimmer 1



Zimmer 1



Aussicht



Küche



Küche



Badezimmer

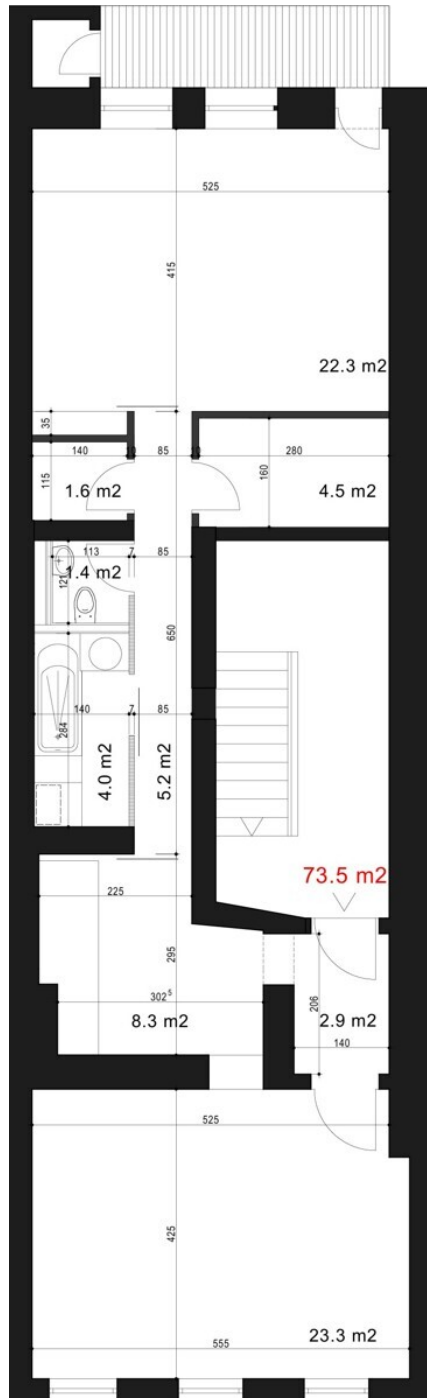


Zimmer 2



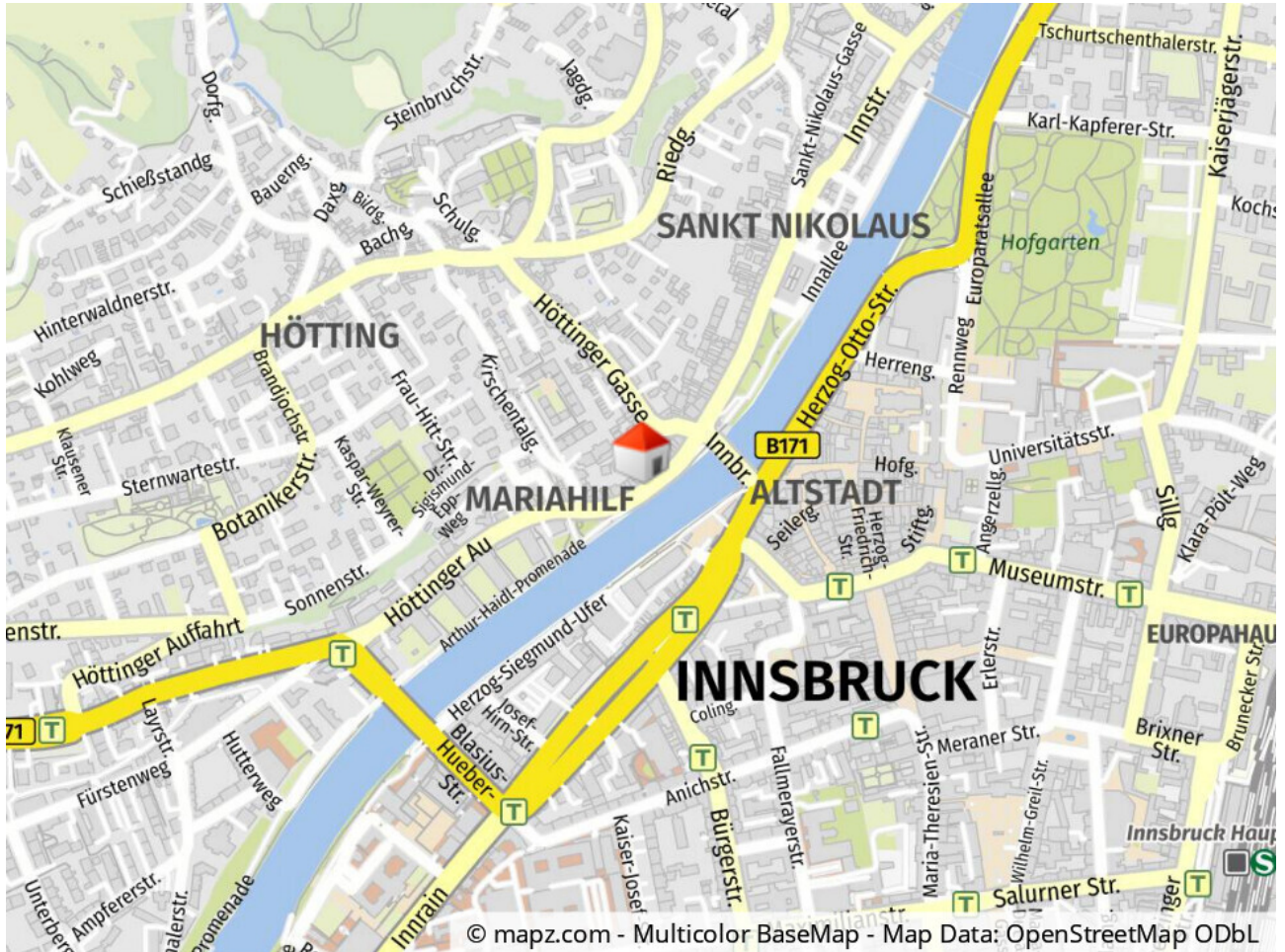
Nordbalkon

## Grundriss



Grundriss

## Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

## 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.