

# Modernisierte Erdgeschosswohnung in Wilten!

Objekt: 1501 • Sonnenburgstraße 7 • 6020 Innsbruck  
460.000,00 €



## Daten im Überblick

|                     |                                      |                                  |                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| ImmoNr.             | 1501                                 | Dist. Zentrum                    | 0,86 km                                                          |
| Boden               | Fliesen, Parkett                     | Dist. Einkaufsmög-<br>lichkeiten | 0,32 km                                                          |
| Befeuerung          | Gas                                  | Dist. Bus                        | 0,19 km                                                          |
| Heizungsart         | Etagenheizung                        | Kaufpreis                        | 460.000,00 €                                                     |
| Küche               | Einbauküche, offene<br>Küche         | REP. RÜCKLAGE                    | 32.400,00 €                                                      |
| Bad                 | Dusche, Waschma-<br>schinenanschluss | Rep.-Rücklage p.M.               | 91,36 €                                                          |
| Balkon              | Ja                                   | Betriebskosten (inkl.<br>USt.)   | 142,18 €                                                         |
| Kellerabteil        | Ja                                   | Provision                        | 3 % + 20 % Ust.                                                  |
| WG geeignet         | Ja                                   | Nebenkosten                      | GB-Eintragung: 1,1 %<br>GrEst.: 3,5 %<br>Vertragserr.: lt. Tarif |
| Gartennutzung       | Ja                                   | Gesamtbelastung                  | 233,54 €                                                         |
| Wohnfläche          | 74 m <sup>2</sup>                    | (inkl. USt.) K.                  |                                                                  |
| Kellerfläche        | 16 m <sup>2</sup>                    | Objektart                        | Wohnung                                                          |
| Balkon/Terrasse     | 5 m <sup>2</sup>                     | Vermarktungsart                  | Kauf                                                             |
| Fläche              |                                      | Verfügbar ab                     | nach Vereinbarung                                                |
| Anzahl Zimmer       | 3                                    | Baujahr                          | 1950                                                             |
| Anzahl Schlafzimmer | 1                                    | Zustand                          | Modernisiert                                                     |
| Anzahl Badezimmer   | 1                                    | Energieausweis gültig            | 06.08.2034                                                       |
| Anzahl sep. WC      | 1                                    | bis                              |                                                                  |
| Straße              | Sonnenburgstraße                     | HWB                              | 77,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)                                      |
| Hausnummer          | 7                                    | Klasse HWB                       | C                                                                |
| PLZ                 | 6020                                 | fGEE                             | 1,56                                                             |
| Ort                 | Innsbruck                            | Klasse fGEE                      | C                                                                |
| Dist. Autobahn      | 0,57 km                              |                                  |                                                                  |

## Beschreibung

Diese attraktive Erdgeschosswohnung in Innsbruck vereint Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, auch als 1- bis 2-Schlafzimmer-Wohnung geeignet. Der Wohnbereich mit offener Küche und Einbauküche sorgt für ein angenehmes Wohnambiente. Hochwertige Fliesen- und Fischgrät-Parkettböden unterstreichen den stilvollen Charakter. Besonders hervorzuheben sind der ostseitige Wintergarten, sowie der Allgemeingarten im Innenhof. Dreifach verglaste Fenster und ein FI-Schutzschalter runden das Angebot ab. Ein großes Kellerabteil ist ebenfalls inkludiert.

## Lage

Die Wohnung liegt zentral in Wilten und ist sehr gut angebunden. Das Stadtzentrum mit Gastronomie, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten ist rasch erreichbar. Nahversorger, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Auch die Autobahn ist schnell erreichbar. Die Lage bietet damit kurze Wege, städtischen Komfort und hohe Alltagstauglichkeit.

## Ausstattung Beschreibung

- modernisierte Altbauwohnung
- Badezimmer und Fenster wurden 2025 erneuert
- Gastherme aus 2021
- großes Kellerabteil
- Dach wurde 2012 gedämmt
- hohe Räume

## Impressionen



Wohnzimmer



Zimmer



Zimmer



Küche



Küche



Esszimmer



Badezimmer



Wintergarten

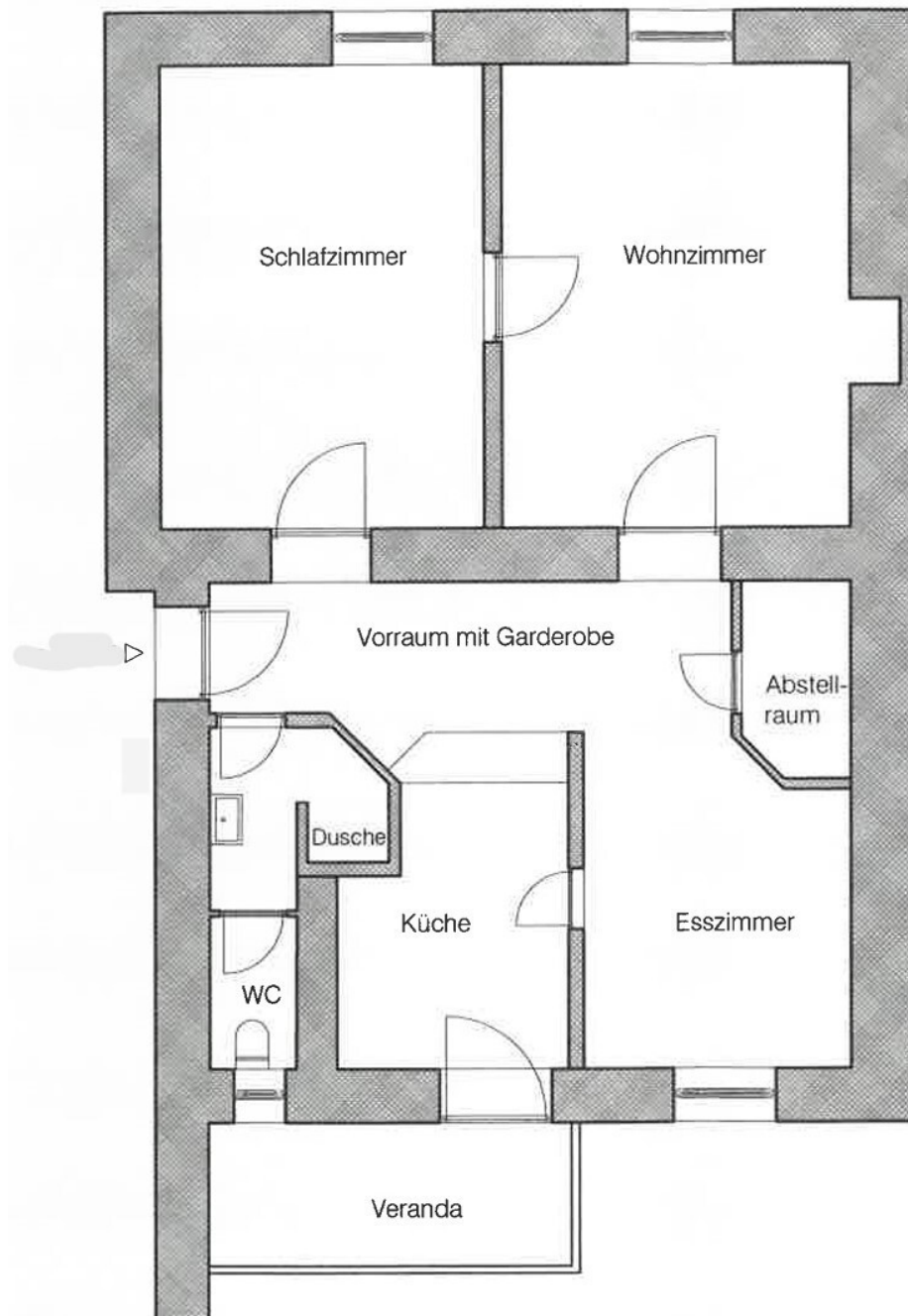


Innenhof



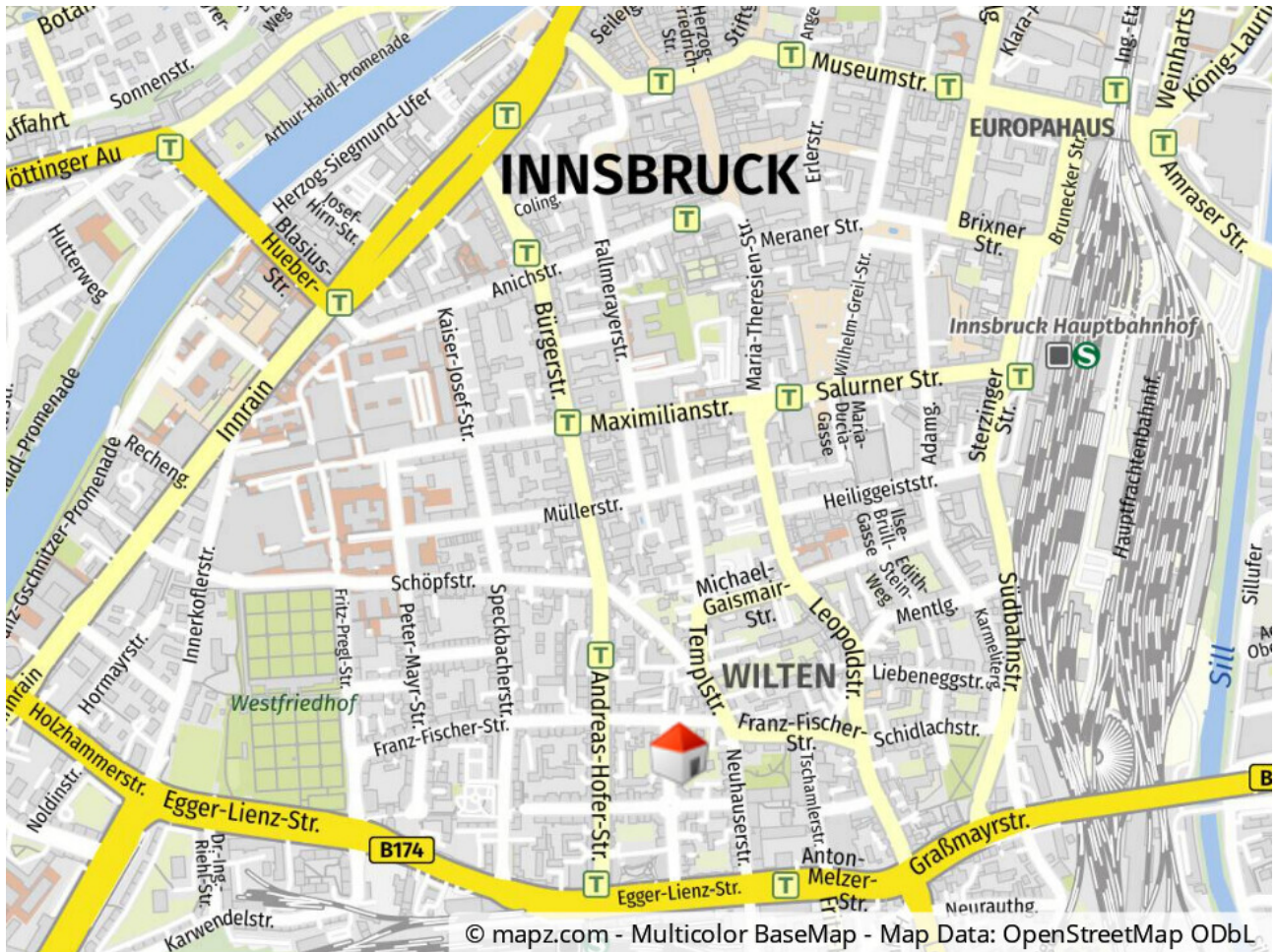
Außenansicht

## Grundriss



Grundrissplan

## 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.