

## Besonders Wohnen im Ortsteil Arzl

Objekt: 1029 • Kreuzgasse 4 • 6020 Innsbruck  
2.410,70 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	1029	Terrasse	Ja
Objektart	Wohnung	Kellerabteil	Ja
Objekttyp	Etagenwohnung	Fahrradraum	Ja
Nutzungsart	Wohnen	Seniorengerecht	Ja
Vermarktungsart	Miete	Baujahr	2017
Straße	Kreuzgasse	Zustand	Neuwertig
Hausnummer	4	Energieausweis gültig	16.11.2025
PLZ	6020	bis	
Ort	Innsbruck	HWB	32,4 kWh/(m²a)
Wohnfläche	99 m²	Klasse HWB	B
Nutzfläche	114 m²	wesentlicher	Gas
Anzahl Zimmer	3	Energieträger	
Anzahl Schlafzimmer	2	Hauptmiete (exkl. USt)	1.840,00 €
Anzahl Badezimmer	1	Hauptmiete USt %	10 %
Anzahl sep. WC	1	Hauptmiete (inkl. USt)	2.024,00 €
Stellplätze	1 Stellplatz	Betriebskosten (exkl. USt.)	261,55 €
Etagenanzahl gesamt	3	Betriebskosten USt %	10 %
Boden	Fliesen, Parkett	Betriebskosten (inkl. USt.)	287,71 €
Befuerung	Gas	Heizkosten (exkl. USt)	72,06 €
Heizungsart	Zentralheizung	HK USt %	20 %
Küche	offene Küche	Heizkosten (inkl. USt)	86,47 €
Bad	Wanne, Waschmaschinenanschluss	Parken inkl. USt.	12,52 €
Fahrstuhl	Personenaufzug		
Kabel Sat TV	Ja		
Balkon	Ja		

BK TG / AAP (exkl. USt)	10,43 €	Gesamtbelastung (inkl. USt.)	2.410,70 €
BK TG / AAP USt %	20 %	Kaution	6.000,00 €
BK TG / AAP (inkl. USt)	12,52 €	Nebenkosten	Vertragserrichtung: € 400,00 zzgl. 20 % USt.
Gesamtbelastung (exkl. USt.)	2.184,04 €	Verfügbar ab	Dezember 2025
		Haustiere	nach Vereinbarung

## Beschreibung

Die besondere Architektur und der durchdachte Grundriss machen diese Wohnung zu etwas Einzigartigem. Absolut barrierefrei betreten Sie die Wohnung und finden im linken Bereich den offenen Wohn- und Küchenbereich mit einer modern ausgestatteten Küche und Kochinsel. Immer praktisch ist der Abstellraum direkt nebenan, der auch als Speis nutzbar ist. Der Wohnbereich ist großzügig und bietet einen traumhaften Rundumblick auf die Berge. Überall in den Wohnräumen finden Sie einen geschmackvollen Eichenparkettboden der leicht zu pflegen ist und Gemütlichkeit vermittelt. Die große Terrasse nach Süden und Westen ausgerichtet ist genau das Richtige für Sonnenhungrige.

Das Badezimmer ist mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC liegt daneben. Die beiden Schlafzimmer sind im rechten Bereich der Wohnung angesiedelt.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser schönen Wohnung.

## Lage

Im Zentrum vom beliebten Stadtteil Arzl liegt diese schöne Wohnung. Einen Katzensprung vom Nova Park entfernt. Sowohl eine Apotheke, Allgemeinmediziner und ein großer Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe. In die Stadt können Sie bequem mit dem Bus quasi direkt vor der Haustüre fahren.

## Ausstattung Beschreibung

- elektrische Außenrollos
- Massivholzparkettböden
- Fußbodenheizung
- barrierefrei
- 3-fach Isolierverglasung
- hochwertige Einbauküche
- 60 m<sup>2</sup> Terrasse
- Autoabstellplatz
- Kellerabteil

## Impressionen



Wohnen



Kochen





Terrasse



Kochen / Wohnen



Terrasse



Kinderzimmer





Schlafzimmer



Bad

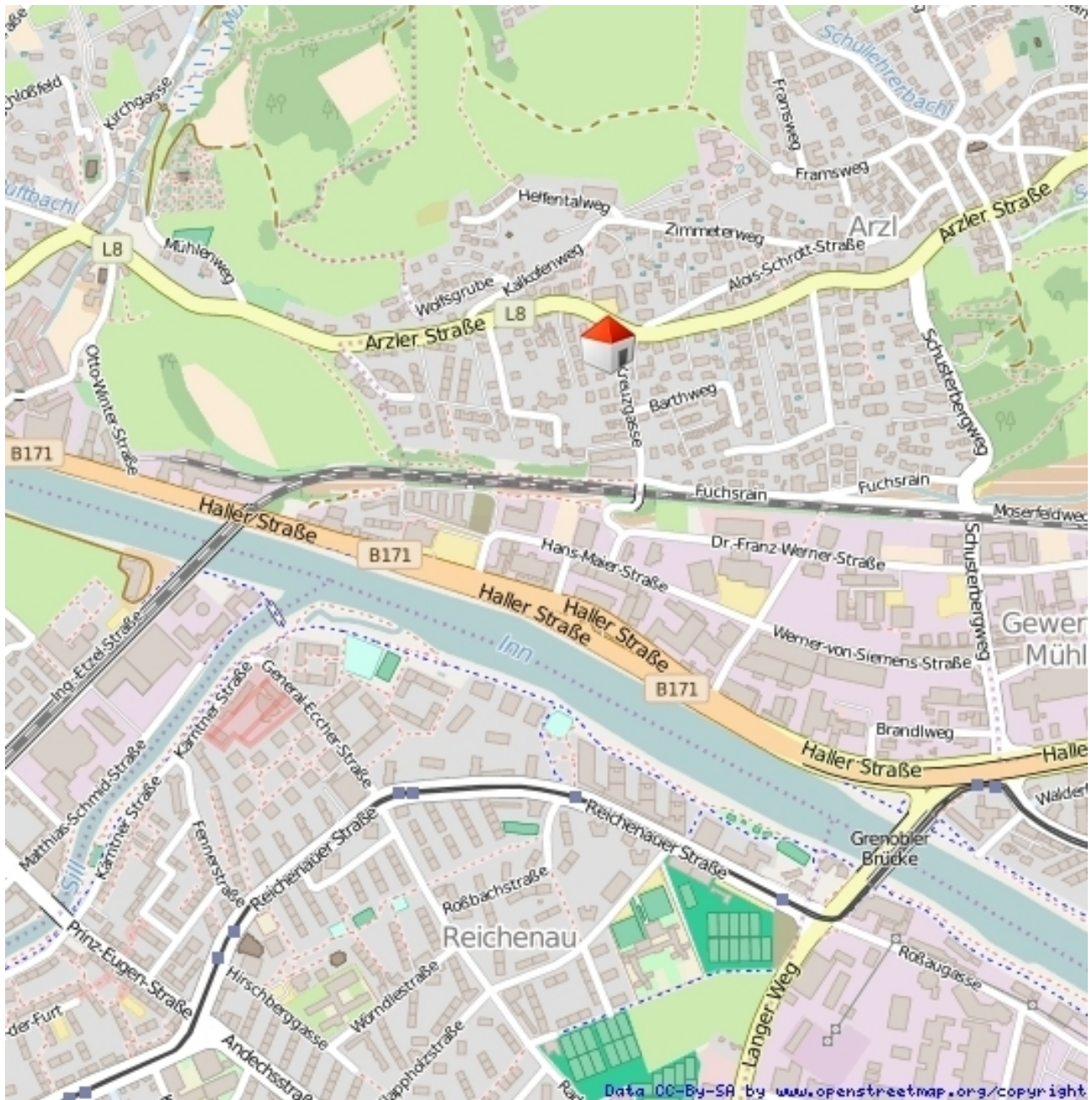


## Grundriss



Grundrissplan

## Lageplan



Lageplan



## Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Kössler

immo Kössler KG

Leopoldstraße 2

6020 Innsbruck

Mobil: +43 664 4147594

E-Mail: [koessler@immo-koessler.at](mailto:koessler@immo-koessler.at)

Web: [www.immo-koessler.at](http://www.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.