

**Großzügige Dachterrassen-Maisonette mit  
Penthousecharakter und Panoramablick über Innsbruck**



**Objektnummer: 6957/149**

**Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Wohnfläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	630,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Herbert Eisenmann**

Eisenmann Immobilien GmbH  
Stampfanger 13  
6306 Söll

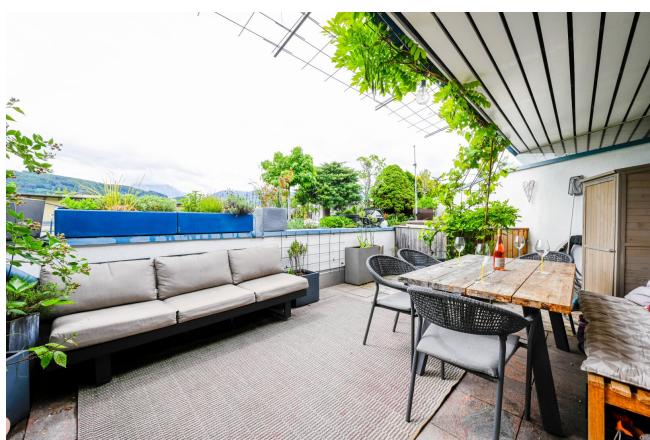
H +43 664 831 7331



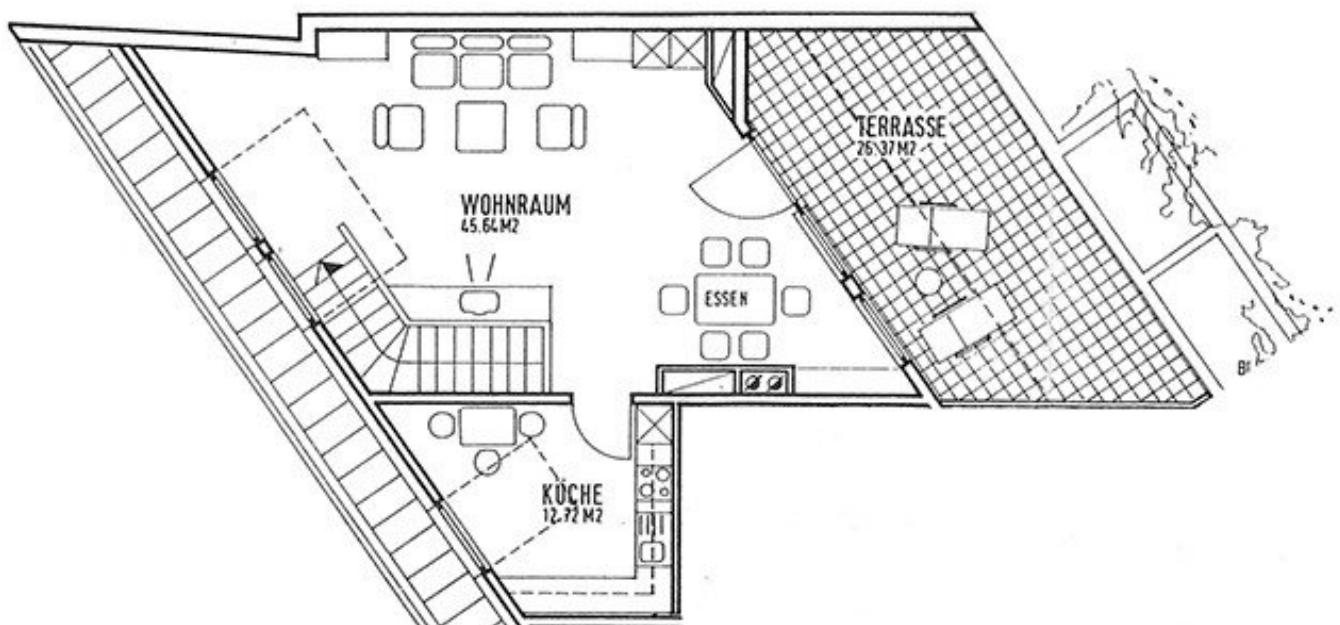




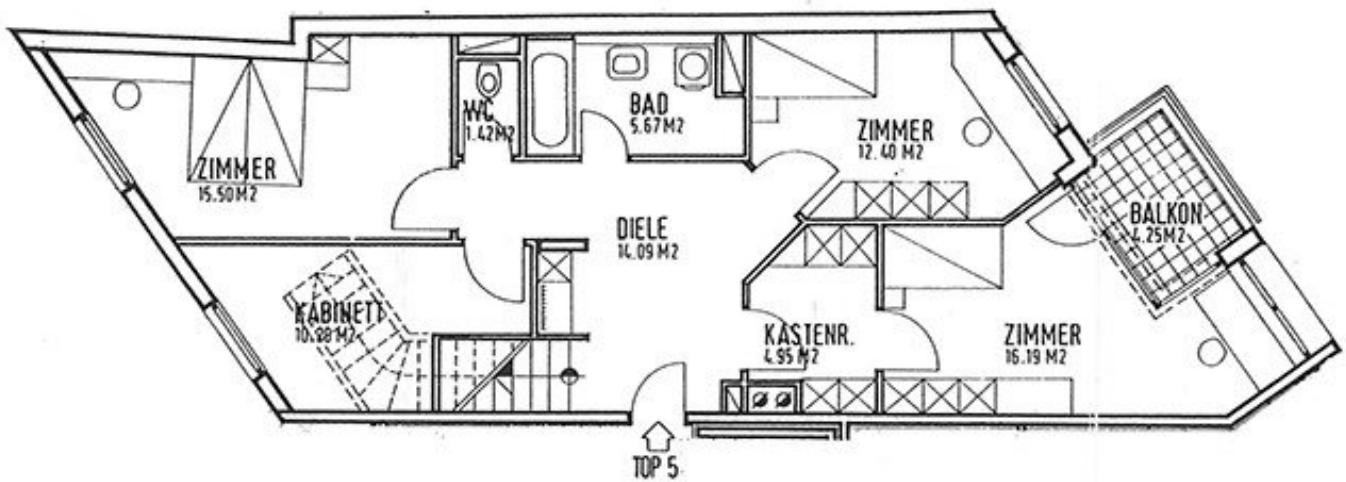




DACHGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

In der ruhigen Schmiedgasse im Stadtteil Pradl, nur wenige Schritte vom Rapoldipark entfernt, steht eine außergewöhnliche Maisonettewohnung mit Dachterrasse zum Verkauf. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen im Dachgeschoss und bietet ca. **139 m<sup>2</sup>** **Wohnfläche** mit gehobener Ausstattung, herrlichem Fernblick und beeindruckenden Außenflächen.

## Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 139 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Terrasse:** ca. 26 m<sup>2</sup> (südseitig, begrünt, mit Badezuber)
- **Balkon:** ca. 5 m<sup>2</sup>
- **Kellerabteil:** ca. 11 m<sup>2</sup>
- **Zusätzlicher Lagerraum im Eigentum:** ca. 60 m<sup>2</sup> im Untergeschoss
- **Tiefgaragenplätze:** 2 im Eigentum
- **Stockwerk:** Dachgeschoss (mit Lift)
- **Baujahr:** 1995
- **Heizung:** Gaszentralheizung und zusätzlicher Kaminofen (Holz)
- **Betriebskosten (inkl. TGAP):** ca. € 630,– monatlich
- **Bezugsbereit:** nach Vereinbarung

## Raumaufteilung

Die untere Wohnebene umfasst drei Schlafräume, einen südseitigen Balkon, ein frisch saniertes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC, eine Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss sowie einen geräumigen Vorräum.

Die obere Ebene bietet einen offenen Wohnbereich mit hochwertiger Einbauküche und direkten Zugang zur großzügigen **Terrasse**, die zum Verweilen, Gärtnern oder Entspannen

einlädt.

## **Ausstattung & Komfort**

- Parkettböden
- Maßgefertigte Einbauküche
- Kaminofen mit Sichtfenster
- Drei neue Velux-Dachfenster (2023) mit automatischer Belüftungs- und Temperatursensorik
- Kabel-/Satelliten-TV
- Rolläden
- Lift und allgemeiner Wasch-/Trockenraum im Haus

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in sehr ruhiger Lage nahe dem Rapoldipark und dennoch zentrumsnah. Nahversorger, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die Kombination aus urbaner Lage und Erholungsnähe macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien, Paare oder Berufstätige mit Anspruch.

## **Besonderheiten**

- Zwei Tiefgaragenplätze im Eigentum
- Großzügiger Lagerraum zusätzlich zur Wohnnutzung
- Hochwertige Ausstattung & idealer Grundriss über zwei Ebenen
- Süd-Ausrichtung von Terrasse und Balkon
- Panoramablick über Innsbruck

**Die zahlreichen Vorteile des Wohnens in Innsbruck-Pradl liegen auf der Hand**

### **1. Zentrale und gefragte Lage**

Pradl liegt östlich der Innenstadt und gehört zu den beliebtesten Wohngegenden Innsbrucks. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar:

- **zu Fuß** ca. 20–25 Minuten
- **mit dem Fahrrad** ca. 5–10 Minuten
- **mit der Straßenbahn** nur wenige Minuten
- **mit dem Auto** rund 5–10 Minuten

## 2. Ausgezeichnete Infrastruktur

Der Stadtteil bietet alles für den täglichen Bedarf:

- Einkaufsmöglichkeiten (u. a. MPreis, Billa, Apotheke)
- Schulen, Kindergärten, Ärzte in der Nähe
- Nähe zum DEZ-Einkaufszentrum und Hauptbahnhof

## 3. Hoher Freizeit- und Erholungswert

- **Rapoldipark** und **Sillpromenade** für Spaziergänge, Sport und Erholung
- Nähe zu Sportstätten wie Tivoli-Stadion, Olympiahalle und Eishalle

## 4. Nähe zu Universität und Klinik

Ideal für Studierende, Ärzt:innen und alle, die im Bildungs- oder Gesundheitswesen arbeiten. Auch für Pendler attraktiv.

## 5. Urbaner Charakter mit gewachsener Struktur

- Architektonisch vielfältiger Stadtteil mit Altbauten, sanierten Häusern und Neubauten
- Belebtes, aber ruhiges Wohnumfeld mit guter Nachbarschaft

## 6. Wertstabilität & Entwicklungspotenzial

- Pradl ist ein gefragter Wohnstandort mit konstant hoher Nachfrage

- Viele Gebäude wurden oder werden modernisiert – langfristig hohe Wohn- und Investitionsqualität

? Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen Ihnen **Riccabona und Eisenmann Immobilien** gerne zur Verfügung.

Wir geben bei dieser Immobilie wieder Einrichtungsvorschläge mittels KI mit!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de) - <https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap