

**NEU SANIERT: Wunderschöne, moderne
5-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen in TOP-Lage ab sofort
zu kaufen!**



Objektnummer: 4071

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Serlesstraße 34
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6063 Rum
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	6,46 m ²
Heizwärmebedarf:	C 91,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	465.000,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Garagenbox um EUR 24.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

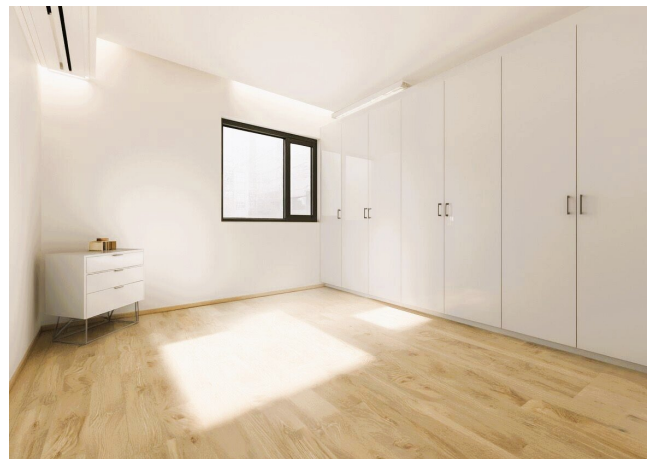


MSc. Stephanie Eisenkölbl

SAGENTUS Immobilien GmbH



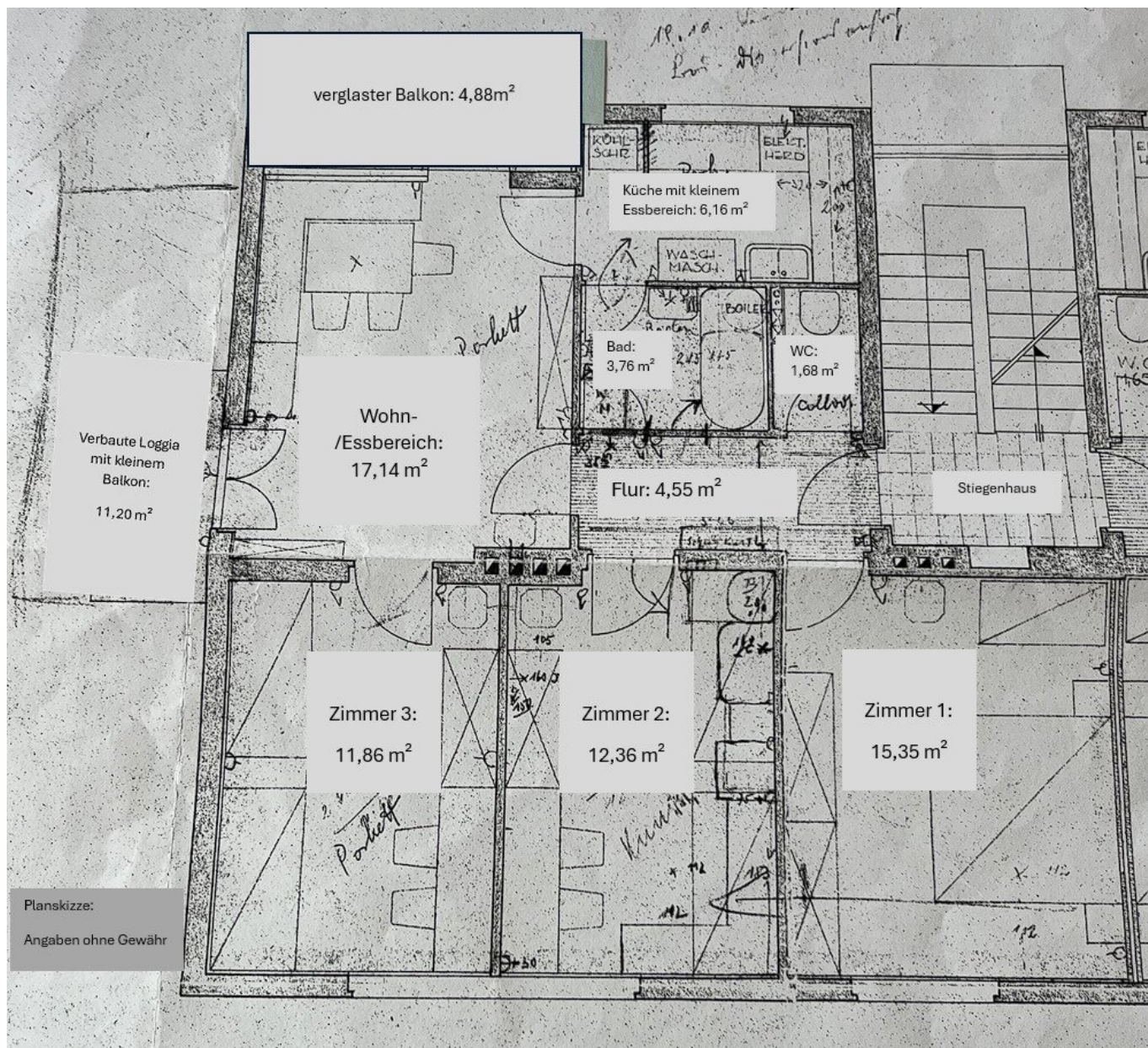














Objektbeschreibung

ERSTBEZUG: Perfekt eingeteilte, moderne 5-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und bester INFRASTRUKTUR ab sofort zu kaufen!

Zum Verkauf gelangt diese **frisch sanierte, helle 5-Zimmer-Wohnung** einer ca.1960 errichteten Wohnanlage in der Serlesstraße in Neurum. Die Gesamtliegenschaft wurde ca. 2000-2002 generalsaniert. **Die moderne Wohnung wird gerade neu saniert und wäre ab 1.Juli 2025 bezugsfertig.**

Lagebeschreibung: Neu-Rum, auch Neurum, ist ein Ortsteil der Gemeinde [Rum](#) im [Bezirk Innsbruck-Land](#) in [Tirol](#). Es liegt südlich von Rum-Markt zwischen [Tiroler Straße](#) B 171 und [Inn](#). Im Westen schließt es nahtlos an die Innsbrucker Stadtteile [Olympisches Dorf](#) und Neu-Arzl an, wobei der Kugelfangweg die Grenze bildet. Neu-Rum ist mit den Regionalbuslinien 504, 4123, 4125 und 4169 an Innsbruck und Hall, mit den Stadtbuslinien F und T an große Teile Innsbrucks und mit der Rumer Linie (8357) an das Ortszentrum angebunden.

Die Lage überzeugt zudem durch die perfekte Infrastruktur (Öffentliche Verkehrsmittel nur wenige Fußminuten entfernt), die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (ca. 4 Fußminuten), zur Bank (ca. 2 Fußminuten), zur Apotheke (ca. 5 Fußminuten), Volksschule / Kindergarten (nur. ca. 2 Fußminuten), Sportplatz (ca. 5 Fußminuten), Hallenbad (ca. 9 Fußminuten) uvm. **Das Innufer, nur. ca. 10 Fußminuten entfernt, lädt zu erholsamen Spaziergängen ein.**

Absolutes HIGHLIGHT: Neben der tollen Raumaufteilung und der perfekten Lage überzeugt die neu sanierte Wohnung durch 5 gut eingeteilte Zimmer und 2 Balkone, wovon einer durch die verschiebbaren Fensterfronten zum einem als Wintergarten und zum anderen als überdachter Balkon mit sensationellem Ausblick auf die Bergwelt umfunktioniert werden kann!!!

Die wichtigsten Fakten im Überblick:

Baujahr ca. 1960 - **die Wohnung wurde 2025 komplett neu saniert!**

- **Wohnfläche gesamt: ca. 83*m²**

- 5* Zimmer + separate Küche

- **überdachter Balkon mit ca. 5 m² ---> Die Fensterfronten des Balkons können zur Gänze zugemacht werden und man erhält dadurch einen Wintergarten!**

- **zweiter überdachter Süd-Balkon** mit ca. 1,5m²
 - **neu saniertes Badezimmer** mit *moderner Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss*
 - **neu saniertes Extra-WC**
 - **neue Böden** in den Zimmern: *Echtholzparkett, Laminat, Fliesen*
 - *Außenrolladen vorhanden*
 - **Betriebskosten (inkl. Wasser, Rücklagen, Heizung) ca. EUR 375,-**
 - Wohnungseigene **Gas-Heizung (2025 komplett neu saniert)**; stillgelegte Kaminanschlüsse wären laut Vorbesitzer in der Wohnung vorhanden (siehe Plan)
 - **Elektroleitungen wurden 2025 komplett erneuert**
 - Energieausweis: HWB 91,4 / fGee: 1,5
 - **inkl. Kellerabteil mit ca. 7 m²**
 - allgemeiner Fahrradraum
 - *Einzugstermin: 1.Juli 2025*
- KAUFPREIS: EUR 465.000,-**
- zzgl. Garagenbox (ca. 12m²) um EUR 24.000,-**

INFO: Bei den Illustrationen vom Inneren der Wohnung handelt es sich lediglich um Design-Vorschläge. Die Wohnung wird unmöbliert (bis auf Küche und Bad) übergeben und wird gerade saniert.

Nebenkosten:
 GRESt: 3,5%
 Grundbucheintragung: 1,1%
 Vermittlungsprovision: 3,0% plus 20% Ust.
 Vertragserrichtungskosten

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können.

Ihre Ansprechperson:

Stephanie Eisenkölbl, MSc.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

www.sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin. *Das Vermittlungsunternehmen ist auch mit der Vermittlung von anderen Objekten des Abgebers beauftragt worden.*

**Wir weisen daraufhin, dass im Nutzwertgutachten das 5.Zimmer (siehe Planskizze) als Loggia angeführt wird. Diese wurde von den vorigen Eigentümern bereits vor Jahrzehnten verbaut und so ist ein 5. Zimmer mit einem Süd-Balkon entstanden. Bei Interesse würde die Verkäuferseite im Zuge des Verkaufs das Nutzwertgutachten entsprechend ändern lassen. Eine umfassende Aufklärung hierüber erfolgt zusätzlich im Rahmen einer möglichen Objektbesichtigung.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.