# Barrierefreie Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse

Küche / Wohnzimmer

**Objektnummer: 0017000526**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen**

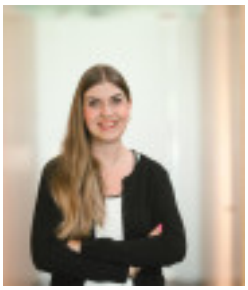
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6020 Innsbruck |
| **Baujahr:** | 2012 |
| **Wohnfläche:** | 116,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 3,50 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 42,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 895.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 177,84 € |
| **Heizkosten:** | 149,57 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

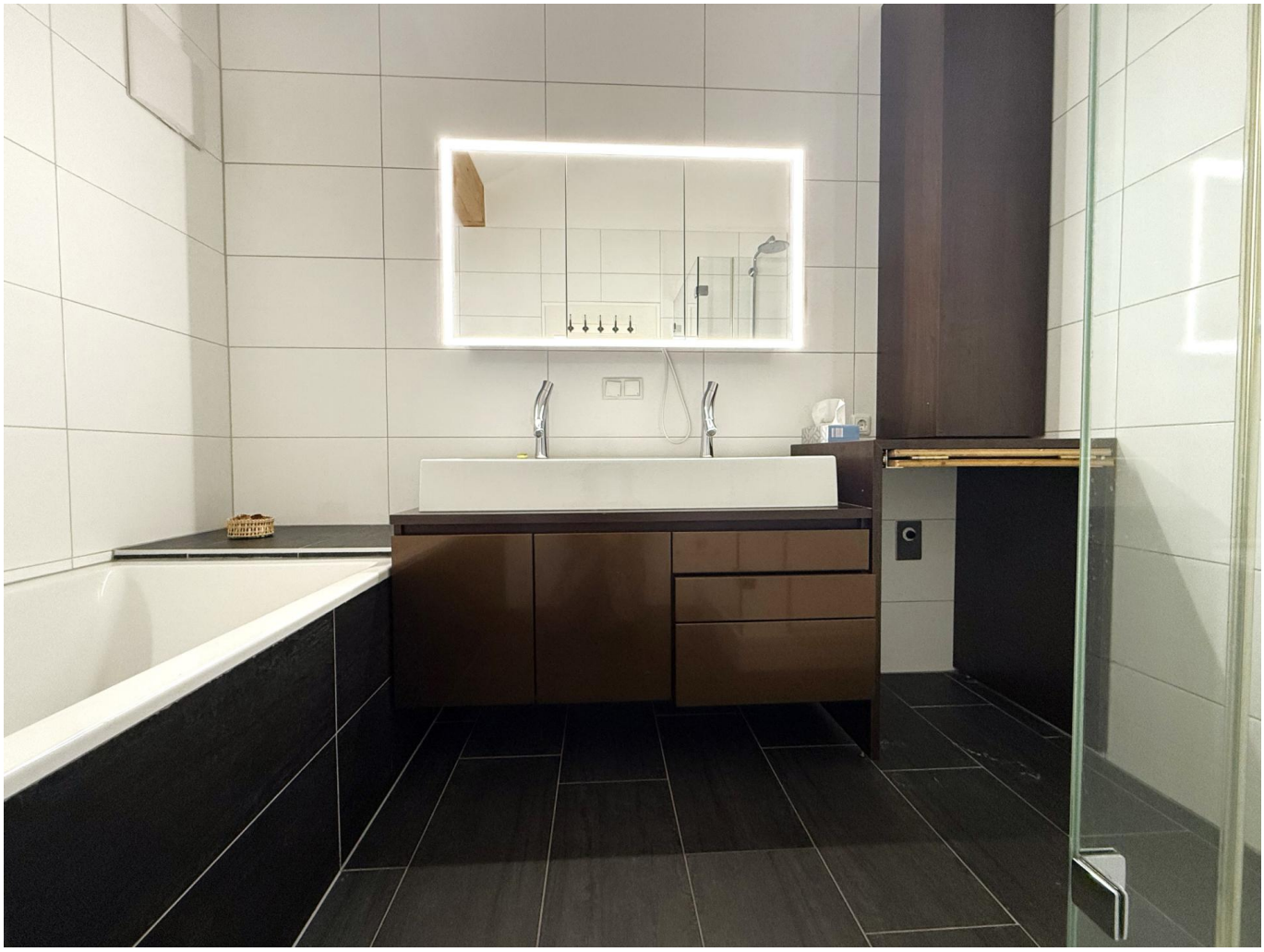
## Ihr Ansprechpartner

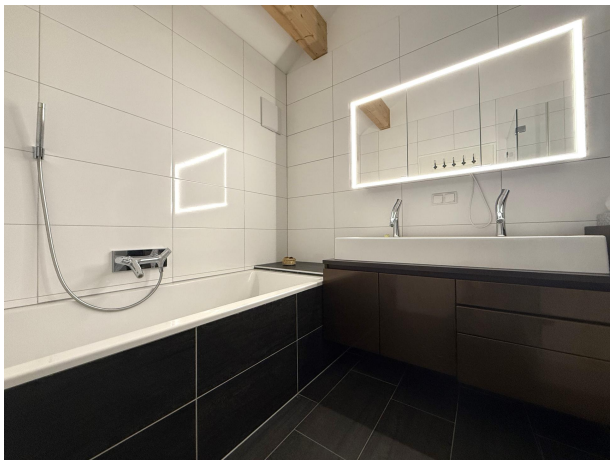


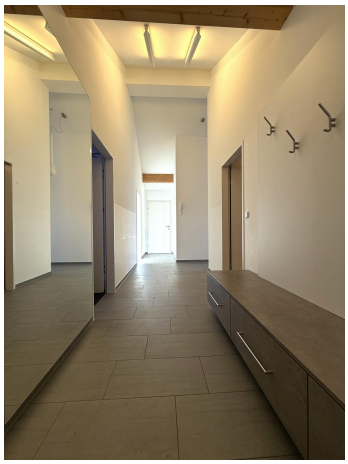
**Sigrid Kober**

Raiffeisenbank Tirol Mitte West eGen
Untermarktstraße 3
6410 Telfs

T +43 5262 6981 46834







WC
2.0 m2
Bad
6.6 m2
Zimmer
15.0 m2
Diele
11.7 m2
Zimmer
13.0 m2
Wohnraum
50.9 m2
Zimmer
13.1 m2
A.R.
3.7 m2
Terrasse
30.3 m2
1 m2

# Objektbeschreibung

**Über den Dächern von Arzl:**

**Barrierefreie Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse**

Eckdaten:

· Wohnfläche: 116 m²

· Dachterrasse: ca. 30,00 m²

· Kellerabteil: ca. 3,50 m²

· 2 Tiefgaragenparkplätze

· Baujahr: 2012

· Lage: Innsbruck-Stadt / Arzl

· Betriebskosten: € 544,90,- monatlich

**· Kaufpreis Tiefgaragenparkplätze: à € 25.000,- (=€ 50.000,-)**

**· Kaufpreis Wohnung: € 895.000,-**

· Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Lagebeschreibung:

Der charmante Stadtteil **Innsbruck-Arzl** besticht durch seine ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage und hervorragender Anbindung an die Innenstadt. Eine Bushaltestelle mit Direktverbindungen ins Zentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht ein schnelles und bequemes Erreichen aller wichtigen Ziele in Innsbruck.

In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Nahversorgungsmöglichkeiten: Eine Bank, eine Bücherei sowie mehrere Bauernhöfe mit Ab-Hof-Verkauf und das beliebte **Arzler Bauernladele** sind in nur 2–3 Minuten fußläufig erreichbar. Besonders freitags zieht der Duft

von frisch gebackenem Bauernbrot viele Bewohner an – in den Wintermonaten ergänzt durch köstliche Kiachl. Für den größeren Einkauf liegt ein Supermarkt in nur 800 Metern Entfernung.

Familien profitieren von der Nähe zu Kinderversorgungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Spielplätzen, die im Stadtteil und der Umgebung zahlreich vorhanden sind.

Arzl bietet außerdem vielfältige Freizeitmöglichkeiten für jede Jahreszeit:

· **Im Sommer** laden Wander- und Radwege im Naherholungsgebiet rund um den Nordkette-Bereich zu entspannten oder sportlichen Ausflügen ein.

· **Im Winter** begeistert die Nähe zu den Skigebieten der Nordkette sowie zu Rodelbahnen und Winterwanderwegen. Wer es lieber ruhiger mag, findet zahlreiche Spaziermöglichkeiten in der malerischen Natur.

Mit dieser Kombination aus urbaner Anbindung, lokalen Angeboten und naturnahem Freizeitwert ist Arzl ein idealer Ort zum Wohnen und Wohlfühlen!

Wohnungsbeschreibung:

Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Innsbruck-Arzl vereint modernen Wohnkomfort mit erstklassiger Ausstattung und einem beeindruckenden Ausblick. Auf großzügigen 116 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die allen Ansprüchen gerecht wird. Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung und wird durch eine hochwertige Küche der Marke Gaggenau ergänzt, ausgestattet mit High-End-Geräten wie einem 75 cm großen Kühlschrank, einem Backofen, einem Dampfgarer mit Festwasseranschluss, einem Bora Professional Kochfeld und einem Siemens Weinschrank. Die drei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsraum, wobei das Kinderzimmer mit einer liebevoll vom Tischler eingebauten zweiten Ebene für eine besondere Wohlfühlatmosphäre sorgt. Das Badezimmer überzeugt mit moderner Ausstattung, einer Dusche und Badewanne, während ein separates WC und ein praktischer Abstellraum zusätzlichen Komfort bieten.

Ein besonderes Highlight ist die 30 m² große Dachterrasse, die mit einer Pergola-Markise ausgestattet ist und einen atemberaubenden Rundumblick vom Patscherkofel bis zur Nordkette bietet. Diese lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und die

beeindruckende Umgebung zu genießen. Hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Echtholzparkett, maßgefertigte Tischlermöbel, elektrischer Sonnen- und Insektenschutz an allen Fenstern sowie eine Klimaanlage im Wohnzimmer unterstreichen den gehobenen Charakter dieser Immobilie.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil mit ca. 3,5 m² sowie zwei Tiefgaragenparkplätze, die optional für je € 25.000,- erworben werden können. Das Gebäude, erbaut im Jahr 2012, ist mit einem Lift ausgestattet und bietet barrierefreien Zugang. Die Wohnung ist sofort bezugsbereit.

**Kontaktieren Sie uns noch heute, um diese einzigartige Wohnung bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**