

Exklusive vollmöblierte Gartenwohnung mit Wellness & privater Kellerbar im Herzen von Innsbruck



Wohnbereich

Objektnummer: 1647_2299

Eine Immobilie von RE/MAX Homes in Zell am See

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	178,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	49,80 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	919.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Ihr Ansprechpartner



Anita Petrovic MBA

RE/MAX Homes in Zell am See
Brucker Bundesstr. 5
5700 Zell am See

T 11212100







Objektbeschreibung

Wohnen, Arbeiten & Entspannen –Exklusive vollmöblierte Gartenwohnung mit Wellness & privater Kellerbar im Herzen von Innsbruck
Einziehen. Leben. Genießen.

Diese außergewöhnliche, vollmöblierte 3-Zimmer-Gartenwohnung mit rund 178 m² Wohnnutzfläche, Terrasse, Garten und privatem Wellness- und Barbereich vereint alles, was modernes Stadtleben ausmacht:

Wohnen, Arbeiten und Entspannen – stilvoll, zentral und ohne Aufwand.

Nur wenige Schritte von der Hofburg, dem Landestheater, dem Congresszentrum und der Altstadt entfernt liegt dieses Wohnjuwel im beliebten Stadtteil St.Nikolaus.

Hier heißt es: Koffer packen, einziehen und das Leben genießen.

Alles – vom eleganten Mobiliar über hochwertige Beleuchtung bis hin zur exklusiven Küche, Geräten und Details – ist bereits vorhanden und perfekt aufeinander abgestimmt.

Arbeiten mit Stil – Wohnen mit Komfort

Der eigene Eingang führt – wenn man möchte - in einen großzügigen Empfangs- und Arbeitsbereich, der bereits mit Internet- und Stromanschlüssen für einen professionellen kleinen Büro- oder Kundenempfang ausgestattet ist.

Dahinter befindet sich ein separates Büro sowie ein modernes Kunden-WC – ideal für Selbständige, Freiberufler oder Kreative, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten, ohne Kompromisse bei Design und Privatsphäre.

Über einen zweiten Flur gelangt man in den privaten Wohnbereich – offen, hell und elegant. Der großzügige Wohn-/Essraum (ca. 39 m²) mit Designerküche, Miele-Einbaugeräten und elektrischem Kamin bildet das Herzstück der Wohnung.

Jedes Detail ist hochwertig und mit Liebe zum Stil ausgewählt – von der Möblierung bis zur stimmungsvollen Beleuchtung.

Zwei geschmackvoll eingerichtete Schlafzimmer und zwei Badezimmer (davon eines mit edlen Villeroy& Boch-Armaturen und begehbare Dusche) sorgen für luxuriösen Wohnkomfort.

Wellness im eigenen Zuhause

Im Untergeschoss erwartet Sie ein stilvoll gestalteter Wellnessbereich mit Sauna, Infrarotkabine, Dusche, Trinkbrunnen und Ruhezone.

Ein Ort zum Abschalten, Regenerieren und Auftanken – direkt in den eigenen vier Wänden.

Hier befindet sich auch die Waschküche mit Miele Geräten sowie einem 300 Liter Warmwasserboiler sowie Waschbecken und Stauraum.

Der Garten ist eine grüne Oase mitten in der Stadt – mit Terrasse, Sitzlounge und bereits vorbereiteten Strom- und Wasseranschlüssen für einen Whirlpool.

Hier genießen Sie Sonne, Privatsphäre und Entspannung – mitten im urbanen Innsbruck. Die Bepflanzung wurde von einem Botaniker der UNI empfohlen und es blüht von Frühjahr bis in den Herbst.

Private Kellerbar – Ihr persönlicher Club im Haus

Ein echtes Highlight ist die private Kellerbar mit rund 67 m²:

Ein voll ausgestatteter Lounge- und Barbereich mit Chesterfield-Sitzgruppe, elektrischem Kamin, TV-Geräten, Beleuchtungssystem und zwei separaten WC-Anlagen.

Dieser Raum ist vielseitig nutzbar – ob als exklusive Hausbar, privater Club, Home-Entertainment-Zone oder repräsentativer Besprechungsraum.

Hier verschmelzen Atmosphäre und Stil zu einem einmaligen Lebensgefühl.

Ausstattung & Komfort

- Komplette möbliert – bezugsfertig, sofort einziehen
- Hochwertige Vinyl- und Keramikböden
- Fußbodenheizung im Bad- und Wellnessbereich
- Elektrischer Kaminofen (beheizbar oder nur für eine gemütliche Atmosphäre)
- Gas-Zentralheizung über Radiatoren
- Elektrische Jalousien/Raffstore & Schallschutzfenster (bis 42 dB)
- Zwei Videosprechanlagen, steuerbar per App
- Kontrollierte Wohnraumlüftung (separiert für Kellerbar und Wohnraum)
- USB-Steckdosen & moderne Elektroinstallationen
- Eingebauter Wandsafe
- Langfristig gemieteter Tiefgaragenplatz in unmittelbarer Nähe

Lage & Infrastruktur

Die Lage ist unschlagbar – mitten im historischen Zentrum, wo Kultur, Lebensqualität und Infrastruktur aufeinandertreffen:

- Landestheater & Hofburg: ca. 200 m
- Congresszentrum: ca. 200 m
- Metropol-Kino: ca. 400 m
- Marktplatz / Altstadt: ca. 500 m
- Café / Restaurants: ab 20 m
- Bäckerei: ca. 70 m
- Supermarkt: ca. 210 m
- Bankomat: ca. 120 m
- Öffentliche Verkehrsmittel: ca. 120 m

Hier leben Sie im Herzen der Stadt – und genießen dennoch die Ruhe und Privatsphäre einer exklusiven Gartenwohnung.

Fazit

Diese Wohnung ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Lebensstil.

Ein Rückzugsort für alle, die urban leben, ästhetisch wohnen und komfortabel arbeiten wollen.

Mit ihrer hochwertigen Ausstattung, der privaten Wellness- und Barzone, dem Garten mit Whirlpool-Vorbereitung und der Nähe zu den kulturellen Highlights Innsbrucks bietet sie ein Rundum-Sorglos-Paket für Anspruchsvolle.

Koffer packen, einziehen, leben.

Ein einzigartiges Gesamtpaket – mitten in Innsbruck.

Es wird im Sinne des § 30 b KSchG ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zwischen dem Verkäufer und dem beauftragten Makler

ein wirtschaftliches / familiäres Naheverhältnis im Sinne des § 6 Abs. 4 MaklerG besteht.

Angaben
gemäß
gesetzliche
m Erforder-
nis:
7
7
.
0
k

K
l
a
s
s
e

a.
k6
t 3
o
r

K
l
a
s
s
e
F
a
k
t
o
r