

**WOHNEN MIT AUSBLICK: Wunderschöne  
3-Zimmerwohnung mit 2 verglasten Balkonen nahe  
Stadtgrenze von INNSBRUCK!**



**Objektnummer: 4197**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6020 Innsbruck                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1999                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 78,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,11                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 399.000,00 €                            |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                         |

zzgl. EUR 29.000,- für einen Tiefgaragenabstellplatz

## Ihr Ansprechpartner



**MSc. Stephanie Eisenkölbl**

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol

T +43 678 1254029

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Beispielfoto



Beispielfoto



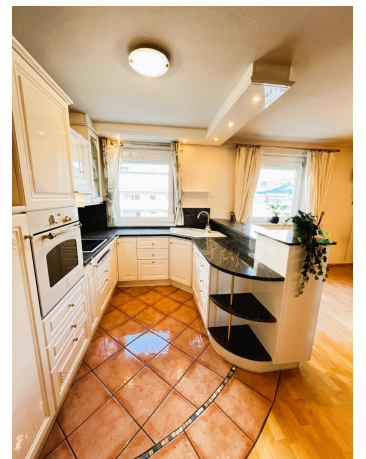
Beispielfoto







Beispielfoto





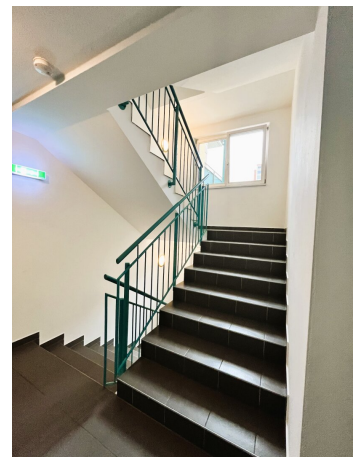
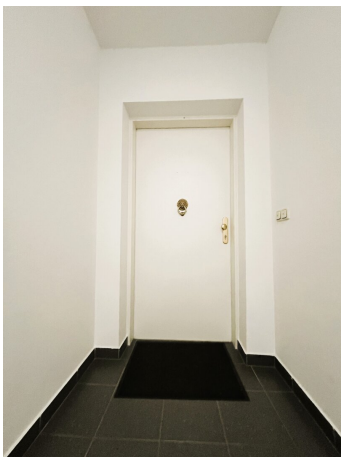


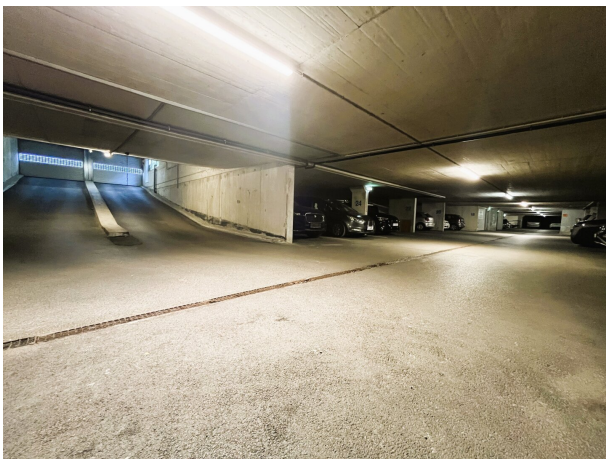


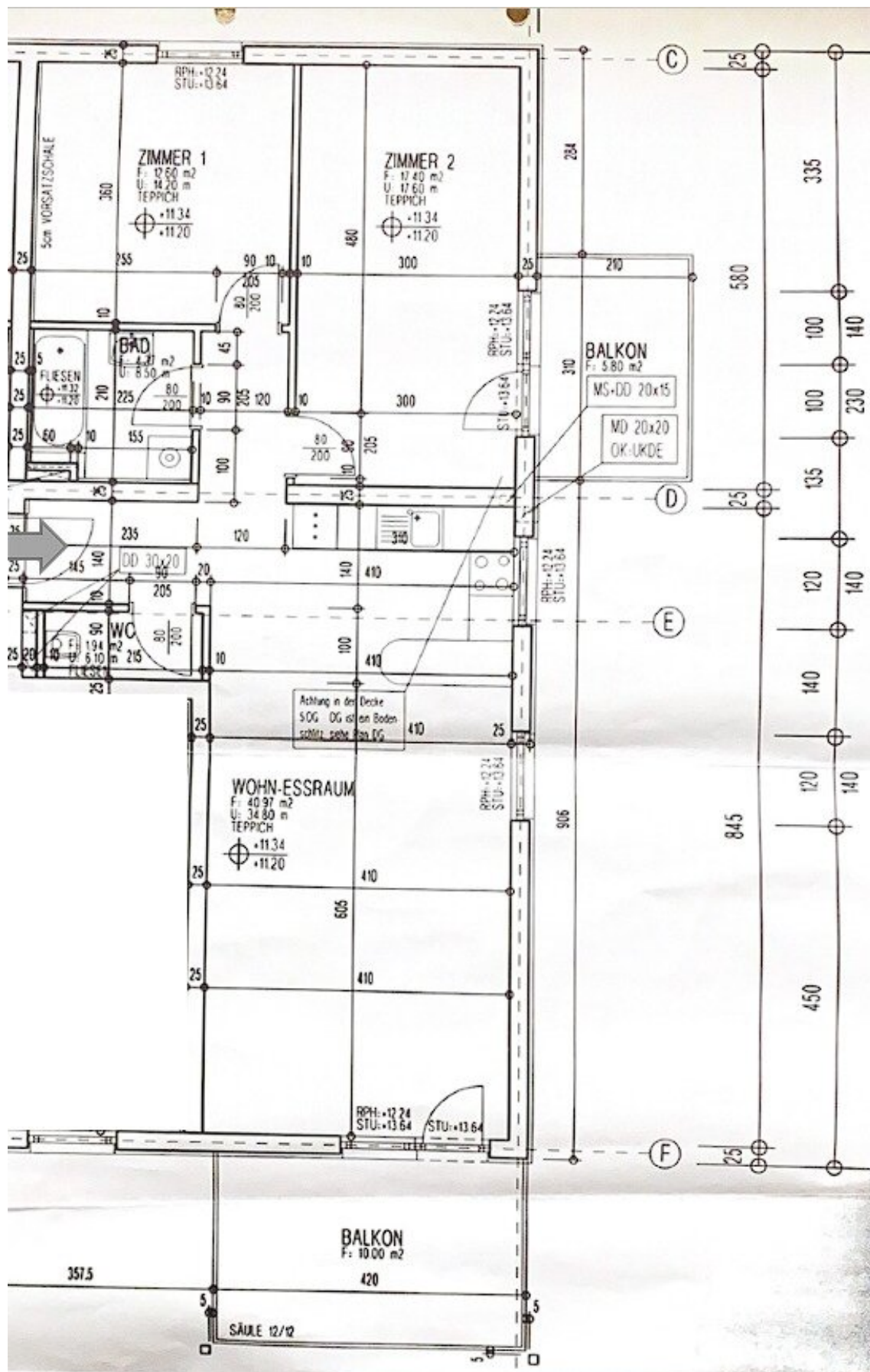


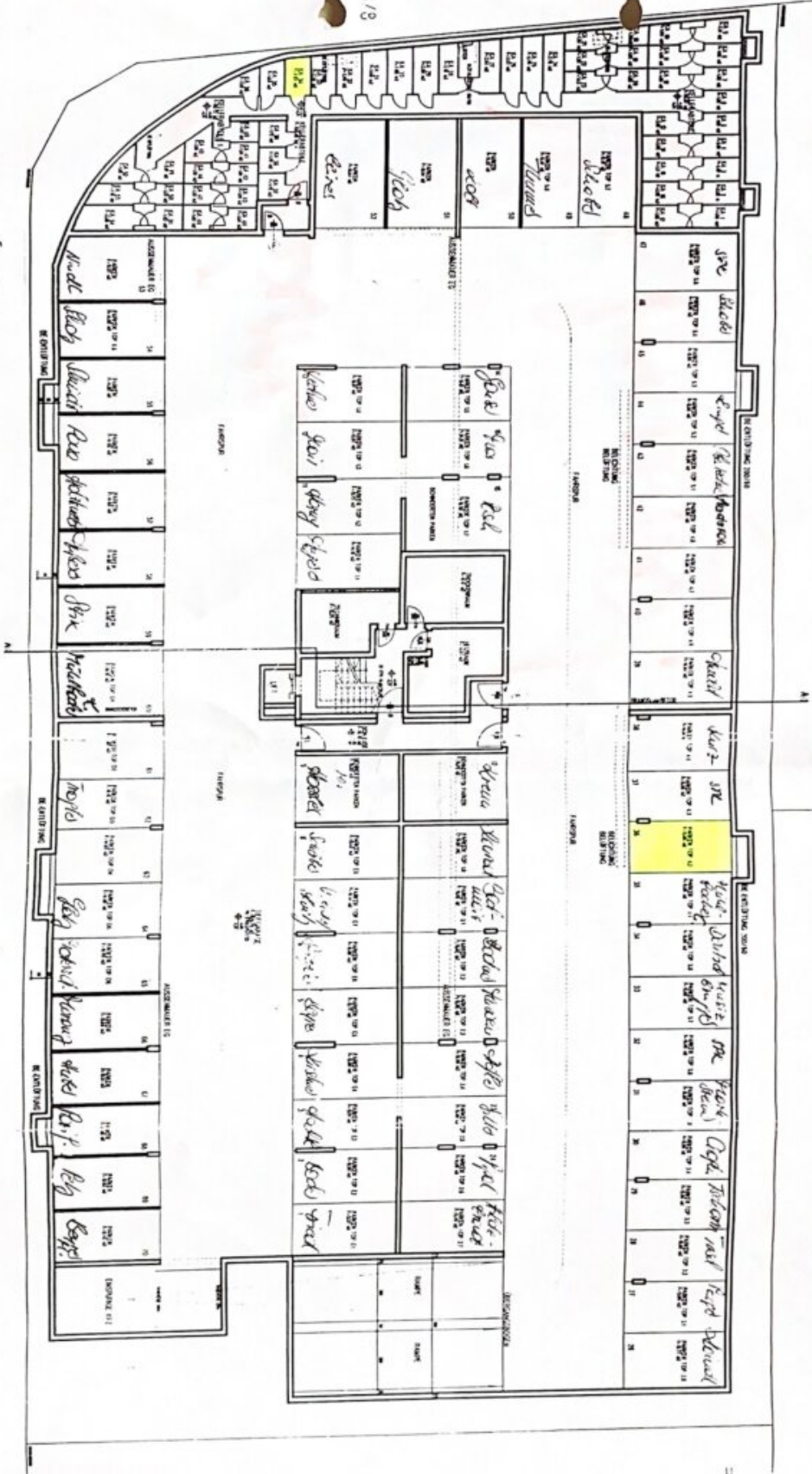


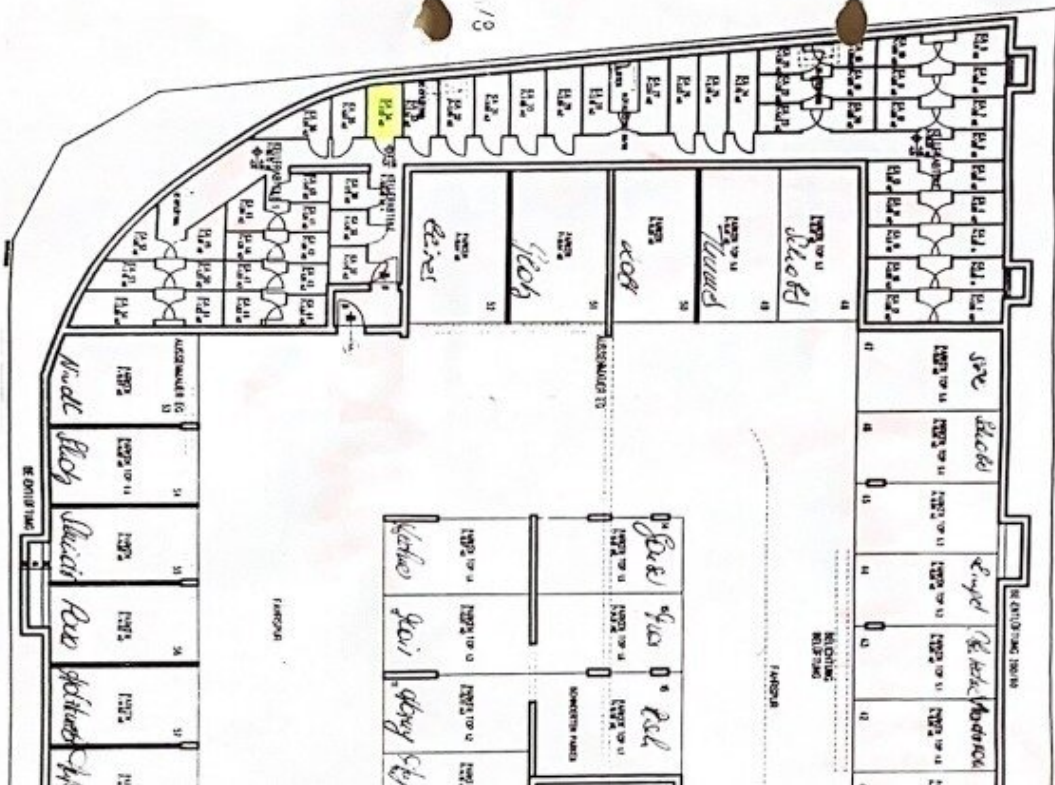








$$\frac{620}{5}$$
$$\text{kin-induced force} (u_i)$$


$$(u_1)$$


SAGENTUS<sup>S</sup>  
IMMOBILIEN GMBH

## Objektbeschreibung

**AB SOFORT: Elegante 3-Zimmerwohnung mit 2 verglasten Balkonen, Echtholzparkettböden und einer italienischen Design-Küche von Gatto Cucine zu kaufen!**

Info: Bei den Beispielfotos handelt es sich um Einrichtungsvorschläge. Bei Interesse können gerne Umbauarbeiten preiswert von einer Fachfirma durchgeführt werden.

Zum Verkauf steht diese **sehr gut eingeteilte 3-Zimmer-Wohnung** einer ca.1999 errichteten Wohnanlage in der Siemensstraße in Neurum. Neben einer tollen Lage an der Stadtgrenze von Innsbruck überzeugt die ca. 78m<sup>2</sup> große Wohnung durch **hochwertige Echtholzparkettböden**, einem Badezimmer mit **Marmorwaschbecken als Eye-Catcher**, einem **WASSERFALL-Wasserhahn und gold-/silberfarbenen Armaturen** sowie einer **eleganten Design-Küche von Gatto Cucine**, dem *italienischen Edelküchenhersteller*. Die stilvolle Küche beeindruckt durch eine **wunderschöne Granit-Arbeitsplatte** sowie **geschmackvollen Glasvitrinen mit indirekter Beleuchtung** und ist ausgestattet mit einem *hüfthohen Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Elektro-Herd* von den **Marken Neff und Miele**. Das ästhetische Waschbecken im separaten WC ist von *Porcelaine de Paris*.

Bei Interesse kann auch die *stilvolle Inneneinrichtung*, wie der **Swarovski-Kristallluster** oder die **eleganten Flechtmöbel uvm.**, übernommen werden.

**Lagebeschreibung:** *NAHE STADT-Grenze Innsbrucks: 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-Arzt 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 sowie der Straßenbahn an das Ortszentrum angebunden. Zudem gibt es noch den neu erbauten, modernen Rumer Bahnhof.*

Die Lage überzeugt zudem durch die perfekte Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (nur ca. 1 Fußminute), öffentlichen Verkehrsmitteln (nur ca. 1 Fußminute), Bank (ca. 5 Fußminuten), Apotheke (ca. 6 Fußminuten), Volksschule / Kindergarten (nur. ca. 7 Fußminuten), Sportplatz (ca. 4 Fußminuten), Hallenbad (ca. 5 Fußminuten) uvm. **Das Innufer, nur. ca. 6 Fußminuten entfernt, lädt zu erholsamen Spaziergängen ein und der Baggersee mit dem Minigolfplatz ist auch nur ca. 11 Fußminuten entfernt.**

**FAZIT: Die hier zum Verkauf stehende elegante 3-Zimmerwohnung mit ca. 78m<sup>2</sup> Wohnfläche beeindruckt neben der tollen Raumaufteilung und der perfekten Lage durch**

***zwei verglaste Balkone mit sensationellem Ausblick auf die Tiroler Berge sowie die hochwertige Innenausstattung!***

Die wichtigsten Fakten im Überblick:

- Baujahr ca. 1999
- 4. OG (mit Lift)
- **Wohnfläche gesamt: ca. 77,5 m<sup>2</sup>**
- **3 Zimmer**
- **2 verglaste Balkone:** 1 Balkon mit ca. 6m<sup>2</sup> und 1 Balkon mit ca. 10m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit **Marmorwaschbecken, Wasserfall-Armatur**, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Extra-WC
- Böden: **Echtholzparkett**, Teppichboden\*, Fliesen
- **Außenrolladen in allen Zimmern** vorhanden
- Betriebskosten Wohnung (inkl. Wasser, Heizung, Verwaltung, Rücklagen...) ca. EUR 337,89
- **Zentralheizung (Gas)**
- Kabelinternet vorhanden
- Energieausweis: HWB 46 / fGee: 1,11
- **inkl. Kellerabteil**
- allgemeiner Fahrradraum
- allgemeiner Kinderwagenraum
- *Verfügbar ab sofort*

**Kaufpreis: EUR 399.000,-**

**zzgl. 1 Tiefgaragenabstellplatz um EUR 29.000,-**

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.

*Info: Bei den Beispielfotos handelt es sich um Einrichtungsvorschläge.*

Nebenkosten:

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

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Kontaktdaten:

SAGENTUS Immobilien

Tel.: [+43 678 1254029](tel:+436781254029)

[eisenkoelbl@sagentus.at](mailto:eisenkoelbl@sagentus.at)

[www.sagentus.at](http://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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

*\*Bei Interesse könnte vor Übergabe der Teppichboden getauscht werden.*

*\*\*Nähere Details entnehmen Sie dem Protokoll.*

+++ WIR VERKAUFEN/VERMIETEN IHRE IMMOBILIE +++

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten haben, so würden wir Sie sehr gerne dabei unterstützen.

Wir greifen bei unserer Immobilienvermarktung auf eine Datenbank mit hunderten vorgemerkten Kunden zurück und inserieren Ihr Objekt zudem in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet und in Printformat.

Unsere gut ausgebildeten Mitarbeiter garantieren dafür, dass Ihre Immobilie in kürzester Zeit und zum best möglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Sollten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder einfach nur eine unverbindliche Wertanalyse Ihres Objekts wünschen, so laden wir Sie herzlich dazu ein mit uns in Kontakt zu treten.

Sie werden von unseren Leistungen beeindruckt sein.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

office@sagentus.at

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap