

**Exklusives Wohnvergnügen mit traumhafter Aussicht in  
Innsbruck/Allerheiligen zu verkaufen!**



**Objektnummer: 5231/1225**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Wohnfläche:</b>	67,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	111,98 €
<b>Heizkosten:</b>	236,15 €
<b>USt.:</b>	58,43 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Jindra Immobilien GmbH**

Jindra Immobilien GmbH  
Agramsgasse 16  
6060 Hall in Tirol

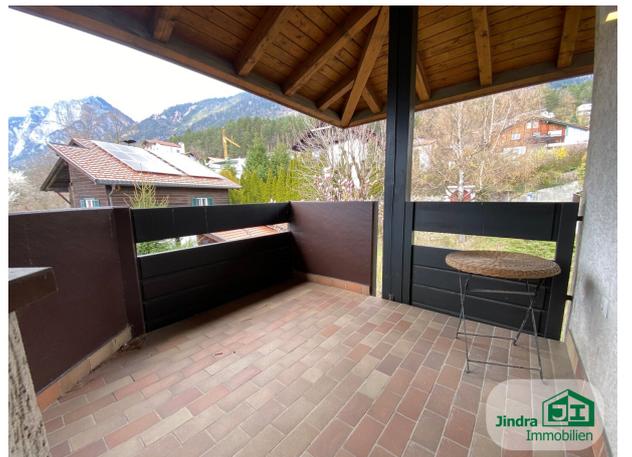
T +43 5223 52204

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











## Objektbeschreibung

### **Exklusives Wohnvergnügen mit traumhafter Aussicht in Innsbruck zu verkaufen!**

Erleben Sie das ultimative Wohngefühl hoch über den Dächern von Innsbruck! Diese exquisit gestaltete Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein edles Ambiente, sondern auch einen unvergleichlichen Ausblick auf die majestätischen Tiroler Alpen und die Stadt Innsbruck.

Betreten Sie durch die großzügige Garderobe den einladenden Eingangsbereich und tauchen Sie ein in ein Meisterwerk zeitgenössischer Innenarchitektur. Das elegante Gästebadezimmer, ausgestattet mit hochwertigen anthrazitfarbenen Fliesen und einer bodengleichen Dusche sowie einem WC und Waschmaschinenanschluss, verspricht pure Entspannung und Wohlbefinden.

Die offene Wohnküche mit einer modernen Kochinsel mit Steinplatte bildet das Herzstück des Apartments und lädt zu kulinarischen Genüssen ein. Der Wohnbereich, geschmackvoll eingerichtet mit einer bequemen Couch, einer stilvollen Wohnwand und einem Esstisch, bietet Ihnen den idealen Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Von Ihrer privaten Westterrasse aus (komplett überdacht) genießen Sie unvergleichliche Sonnenuntergänge und einen malerischen Ausblick auf die herrlichen Gipfel der umliegenden Bergwelt. Das Schlafzimmer, ausgestattet mit maßgefertigten Einbauschränken, bietet Ihnen eine ruhige Oase der Erholung.

Direkt neben dem Schlafzimmer, ist ein großes modernes Badezimmer, mit praktischen Einbauschränken und Waschtischverbau, einer ebenfalls bodengleichen Dusche und einer separaten Toilette.

Zwei geräumige Kellerabteile und zwei KFZ-Stellplätze komplettieren das einzigartige Angebot dieses exklusiven Apartments.

Tauchen Sie ein in das luxuriöse Leben über den Wolken und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses unvergleichliche Wohnjuwel persönlich zu erleben!

### **Infrastruktur und Lage**

In den Stadtteilen Hötting West und Allerheiligen, die sich im Westen von Innsbruck befinden, profitieren die Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer attraktiven Lage. Beide Stadtteile bieten eine breite Palette an Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf,

darunter Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte, Apotheken und verschiedene Einzelhandelsgeschäfte. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars laden dazu ein, die lokale Gastronomie zu genießen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Natur. Die Umgebung von Hötting West und Allerheiligen ist geprägt von malerischen Landschaften und bietet ideale Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten. Wanderwege, Radwege und Spazierwege führen durch die umliegenden Wälder und Wiesen und bieten herrliche Ausblicke auf die Tiroler Bergwelt. Allerheiligen befindet sich am Fuße der Nordkette. In unmittelbarer Nähe befinden sich die zahlreichen Almen, die sich ideal für Wanderungen und erholsame Stunden in der Natur eignen, sowie ein Single Trail, der Mountainbike-Enthusiasten anspricht. In Kranebitten bietet das Erholungsgebiet am Ufer des Inns, eine weitere attraktive Option für Freizeitaktivitäten und Entspannung in idyllischer Umgebung.

Die Verkehrsanbindung in die Stadt ist ausgezeichnet. Ein gut ausgebautes Netz von Bus- und Straßenbahnlinien sorgt für eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz von Innsbruck. Darüber hinaus ist die Autobahnanbindung optimal, was die Erreichbarkeit mit dem Auto erleichtert und die Anbindung an benachbarte Städte und Regionen verbessert.

Insgesamt bieten Hötting West und Allerheiligen eine ideale Kombination aus städtischem Leben und Naturerlebnis. Die gute Infrastruktur, die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die malerische Umgebung machen beide Stadtteile zu begehrten Wohngebieten für Einheimische und Zugezogene gleichermaßen.

Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit ca. € 123,18 (inkl. Ust.), die Heizkosten betragen nach derzeitigem Verbrauch ca. € 283,38 und die Kosten für den Reparaturfonds beträgt derzeit ca. € 58,58 pro Monat.

Bezugsbereit: ab sofort!

Kaufpreis: € 499.000,- inkl. 2 KFZ-Stellplätzen

**Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:**

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1%

Vermittlungshonorar 3 % (zzgl. 20 % Ust.) vom Kaufpreis

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten ca. 1,5% - 2% (+20% Ust.)

Finanzierungskosten lt. Bank

**Anmerkung:**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns eine E-Mail (info@jindra-immobilien.at).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien GmbH vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap