

Traumhaftes Wohnen in Top-Lage: Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Objektnummer: 2193

Eine Immobilie von Immobilienmanagement Jenewein GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	113,27 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,52
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	170,17 €
Heizkosten:	218,83 €
USt.:	60,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

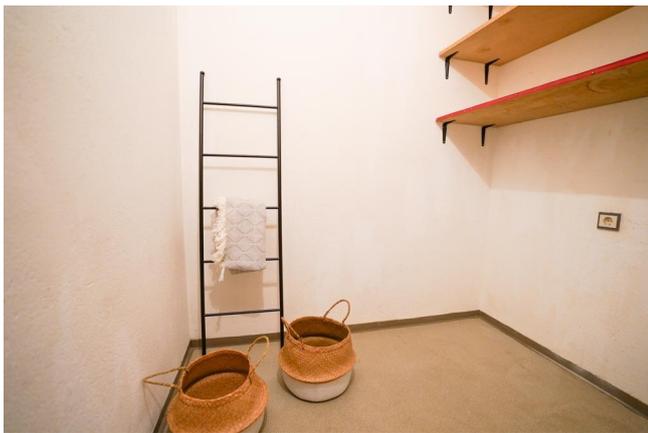


Iris Foidl

Immobilienmanagement Jenewein GmbH
Eduard Bodem Gasse 8

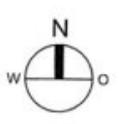


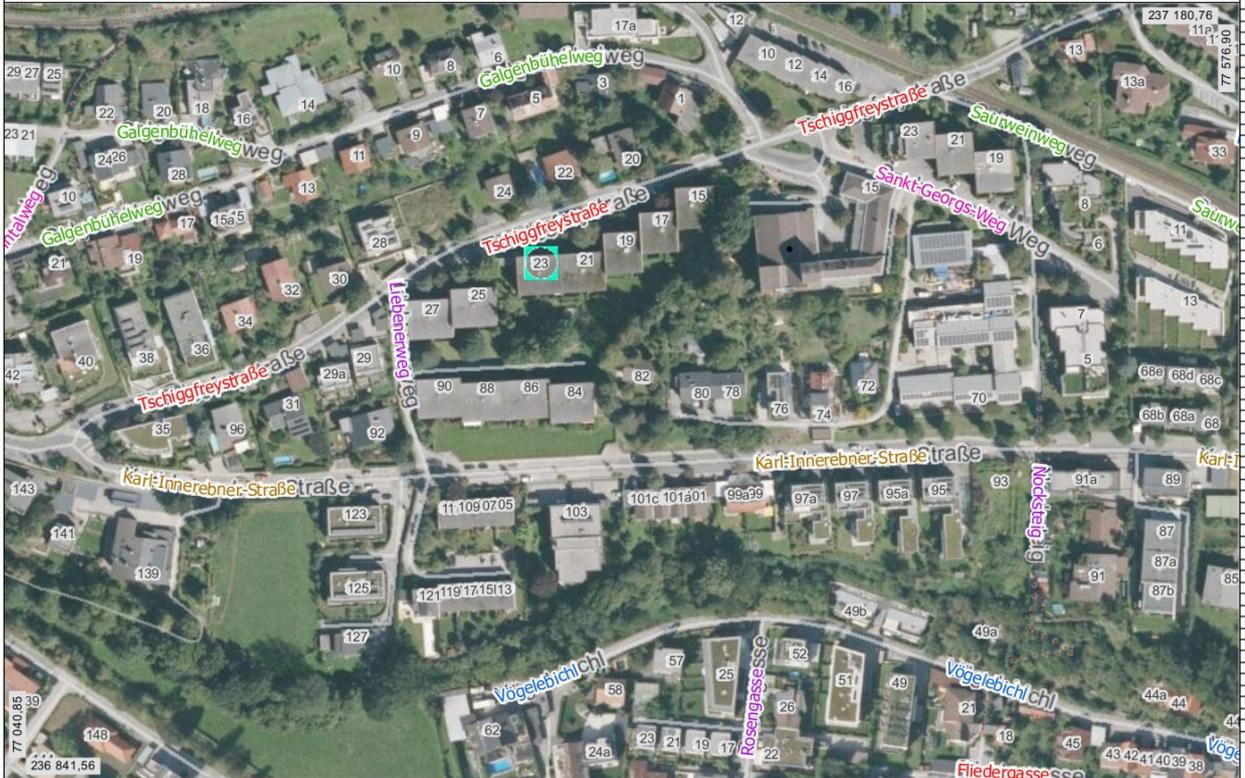














Amt der Tiroler Landesregierung



Quelle: Land Tirol, BEV

Erstellungsdatum: 29.03.2024

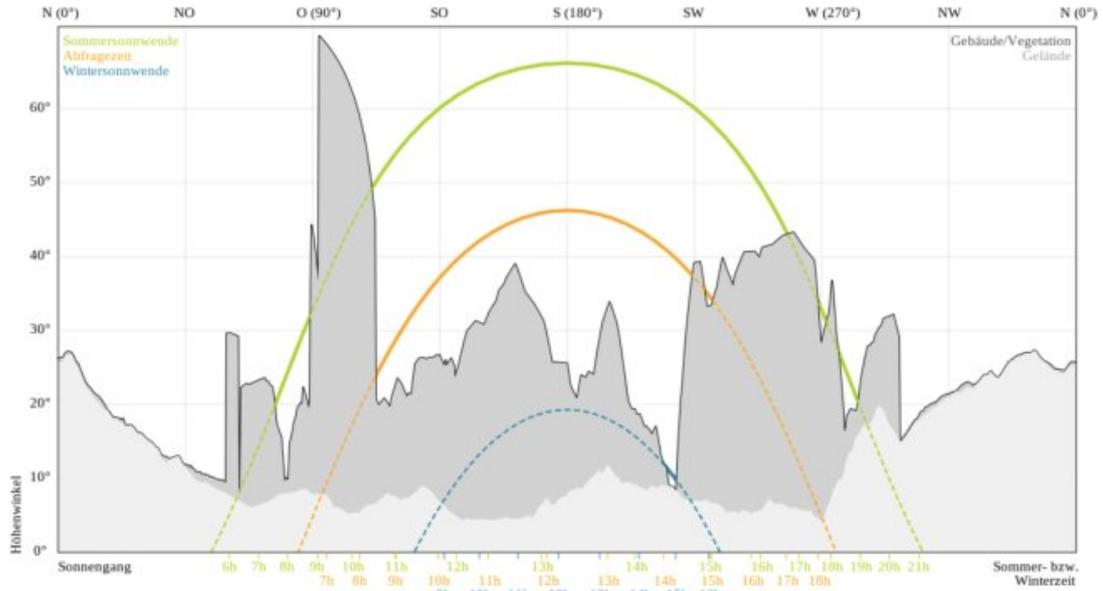
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.

Map unit: m



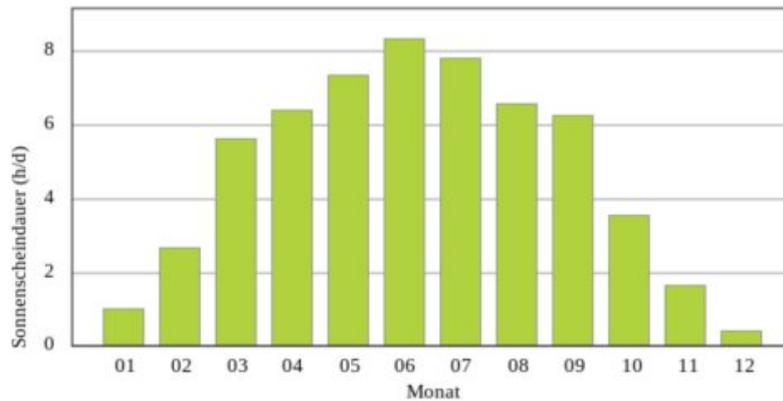
Sonnengang mit Horizontdarstellung

Abfragekoordinaten (EPSG:4326): 11.35, 47.27
Abfragehöhe (m): 607.5 (+2.0)
Abfragezeit: 29.3.2024, 18:05 Uhr (Sonnenaufgang 8:28 Uhr, Sonnenuntergang 15:02 Uhr)
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2023 - geoland.at
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:4326): 11.35, 47.27
Abfragehöhe (m): 607.5 (+2.0)
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2023 - geoland.at
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



Ein Dienst der Länderkooperation [geoland.at](https://www.geoland.at) (Dokumentation, Kontakt, Impressum).

Anwendung: voibos v2024.03a-voibos1-build-Mar 19 2024-17:39:24 © Rechenraum GmbH

Objektbeschreibung

LAGE - WOHNEN IN HÖTTING - EINER DER BELIEBTESTEN WOHLNLAGEN TIROL'S

Die hier zum Verkauf kommende Immobilie befindet sich auf der Sonnenseite von Innsbruck, am Fuße der Nordkette im Teil Hötting West-Allerheiligen, ca. 3 km nordwestlich des Stadtzentrums - somit absolut zentrumsnah und doch abgeschieden genug, um Ruhe und Aussicht zu genießen. Innerhalb von ca. 10 Gehminuten können Sie alle wichtigen **infrastrukturellen Einrichtungen, Nahversorger, Ärzte, Apotheken und Schulen** erreichen und sind gleichzeitig auch sehr schnell für **Wanderungen im Wald**. Zudem sind die **Bushaltestellen mehrerer öffentlicher Linien** in unmittelbarer Nähe - eine perfekte Kombination aus Ruhe, Sonne, Sport und Kultur. Auch die Innenstadt von Innsbruck mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Attraktionen ist nur eine kurze Fahrt entfernt.

WOHNUNG - WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Diese ca. 113,27 m² große, komfortable und praktisch geschnittene Immobilie befindet sich in einer ca. 1976 erbauten Wohnanlage. Dieses Wohnhaus mit insgesamt **nur 8 Parteien**, das vorwiegend von den Eigentümern bewohnt wird, befindet sich in einem **ausgezeichneten Zustand**.

Die angebotene Wohnung liegt im **Hochparterre** und ist im hinteren Teil nach Norden und im vorderen Teil nach Süden ausgerichtet. Mit den **3 separat begehbaren Schlafzimmern**, welche mit gediegenem Stäbchenparkett ausgestattet sind, bietet das Objekt ausreichend Platz für eine große Familie, es gibt aber auch die Möglichkeit auf ein Homeoffice.

Im großzügigen Vorraum mit **Garderobe** und **Gäste-WC** fühlt man sich willkommen geheißen. Von dort gelangen Sie in das Highlight der Wohnung: den südseitig ausgerichteten und lichtdurchfluteten ca. 27,5 m² großen **Wohnraum**, welcher ausreichend Platz für eine große Sofalandschaft sowie einen Essbereich bietet. Dem Wohnzimmer ist eine sonnige **nach Süden ausgerichtete Loggia mit ca. 17 m²** vorgelagert, wobei die Hälfte der Loggia mit **Schiebelementen** verglast ist, sodass Sie diese noch besser und zu allen Jahreszeiten nutzen können. Hier können Sie sich entspannen, während Sie den Blick auf die umliegende Natur genießen. *Dieser Raum wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz in der Wohnung werden.*

In der vom Wohnraum getrennten ca. 10 m² großen Küche mit platzsparender Schiebetüre kann man seinen Einrichtungsideen freien Lauf lassen: eine neue Küche in L-Form, U-Form oder mit integriertem Essbereich. Auch ein Durchbruch zum Wohnzimmer mit einer offen gestalteten Küche wäre möglich. Das südseitige Elternschlafzimmer ist ebenso hell und mit seinen ca. 17 m² sehr großzügig ausgelegt.

Richtung Norden erreicht man durch den großzügigen Flur mit eingebauten Tischlerarbeiten,

die beiden nordseitigen ruhigen Kinderzimmer, den Abstellraum und das Bad. Im Badezimmer, welches eine eigene Nische für Waschmaschine und Trockner hat, wurde erst vor kurzem eine begehbare Dusche eingebaut. Weiters gibt es dort ein Waschbecken, ein WC und noch genügend Platz, um wenn gewünscht ein Bidet einzubauen. Die Fliesen sind noch dem Baujahr des Hauses entsprechend. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein praktischer **Abstellraum**, in dem Sie alle Ihre persönlichen Gegenstände verstauen können. Die Wohnung ist außerdem mit einer Zentralheizung und **Kabel-TV** sowie **Rollläden** ausgestattet, um Ihnen den höchsten Komfort zu bieten.

Der Einheit ist ein sehr geräumiges **Kellerabteil mit Elektroanschluss** zugeordnet. Ein Abstellplatz in der Tiefgarage mit Reifenaufhängung komplettiert das Angebot. Teilweise müssten einzelne Teile der Immobilie mit attraktiveren Böden versehen sowie das Bad und die Küche modernisiert werden. Des Weiteren ist eine Optimierung der elektrotechnischen Anlage sinnvoll.

Vor der Wohnanlage befinden sich öffentliche Abstellplätze, somit haben Besucher ausreichend Platz für ihr Fahrzeug. Die Wohnanlage selbst punktet mit den **riesigen Grünflächen** zwischen den Häusern, einem **großen Abstand zu den unteren Nachbarhäusern** so wie der **Ruhelage**.

Die Wohnung teilt sich lt. Nutzwertgutachten wie folgt auf:

- * Vorraum ca. 8,45 m²
- * Wohnraum mit ca. 27,50 m² mit Zugang auf die ca. 16,95 m² große Loggia, deren Hälfte verglast ist
- * Küche mit ca. 9,45 m²
- * Schlafzimmer mit ca. 16,90 m²
- * Gäste-WC mit ca. 3,0 m²
- * Flur mit ca. 11,25 m²
- * Kinderzimmer 1 mit ca. 12,90 m²
- * Kinderzimmer 2 mit ca. 13,00 m²
- * Abstellraum mit ca. 3,00 m²
- * Bad mit ca. 6,60 m²

Die momentanen monatlichen **Betriebskosten** für diese Wohnung setzen sich wie folgt zusammen:

- * Betriebskostenkonto Euro 187,19 inkl. 10% USt
- * Heizung Euro 262,60 inkl. 20% USt (nachdem der bisherige Eigentümer aus Krankheitsgründen eine sehr warme Umgebung benötigte, sind die Heizkosten relativ hoch - diese können bei normaler Beheizung durchaus gesenkt werden)
- * Instandhaltungsrücklage Euro 101,79

* Betriebskosten Garage ca. Euro 13,00

Die Rücklagen per 09.04.2024 betragen Euro 13.754,98. Es stehen im Moment keine Sanierungen an, nachdem Dach und Fenster schon vor einigen Jahren saniert wurden und die Großinstandsetzung und der Holzanstrich des Balkongeländers in letzten paar Monaten durchgeführt worden sind.

Die Vorteile dieser Immobilie auf einen Blick:

- Top Lage, nur wenige Autominuten vom Stadtzentrum Innsbruck entfernt.
- gut geschnittener Grundriss, daher leicht zu möblieren
- beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, beste Infrastruktur, alle Dinge des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe
- sehr guter m²-Preis (WBF Erwerbsförderung nach § 15 TWFG 1991 möglich, wenn die persönlichen Bedingungen erfüllt werden)

Mit dieser Wohnung finden Sie ein Heim zum Leben, Wohnen und Wohlfühlen für die ganze Familie und haben genügend Raum zur freien Entfaltung für Groß und Klein.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen nach telefonischer Vereinbarung gerne für eine Besichtigung zur Verfügung.

Iris Foidl

Mobil: 0660-506 73 75

i.foidl@immobilien-jenewein.at

Käuferwerbsnebenkosten:

Lt. Beiblatt und insbesondere

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

3,0 % zzgl. 20 % USt Erfolgshonorar seitens Immobilienmanagement Jenewein GmbH

Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt. Anwaltstarif zzgl. Barauslagen

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen welche Immobilienmanagement Jenewein GmbH von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

Anmerkungen:

- *Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen welche Immobilienmanagement Jenewein GmbH von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.*
- *Aufgrund unserer Erfahrung wissen wir, dass es aktuell herausfordernd ist, seine Wunschimmobilie mit seiner Hausbank zu realisieren. Aus diesem Grund arbeiten wir mit unserem Finanzexperten Christian Peer und seinem Team schon seit über 9 Jahren sehr erfolgreich zusammen. Er hat die Möglichkeit, auf ein Bankennetzwerk von über 140 Banken zuzugreifen und hilft Ihnen, die richtige Bank für die Finanzierung Ihre Wunschimmobilie zu finden. Nehmen Sie heute noch Kontakt auf oder besuchen Sie für nähere Informationen www.deinfinanzstrategie.at/finreport*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.