

**4er-WG geeignet: 5-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen in
TOP-Lage bei der Stadtgrenze zu Innsbruck!**



Objektnummer: 4008

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Serlesstraße 34
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6063 Rum
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	6,46 m ²
Heizwärmebedarf:	C 91,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Gesamtmiete	1.850,00 €
Kaltmiete (netto)	1.850,00 €
Kaltmiete	1.850,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

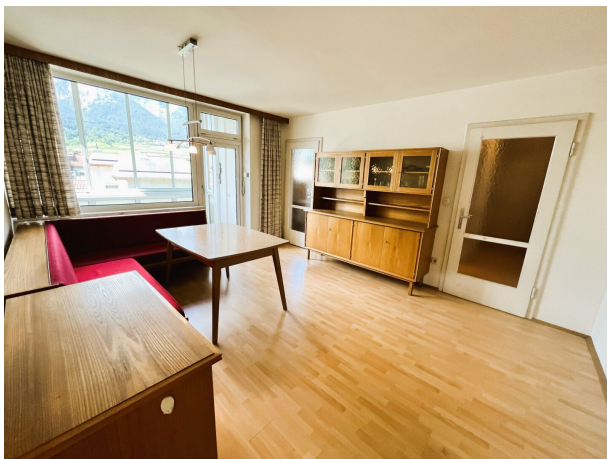


MSc. Stephanie Eisenkölbl

SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3







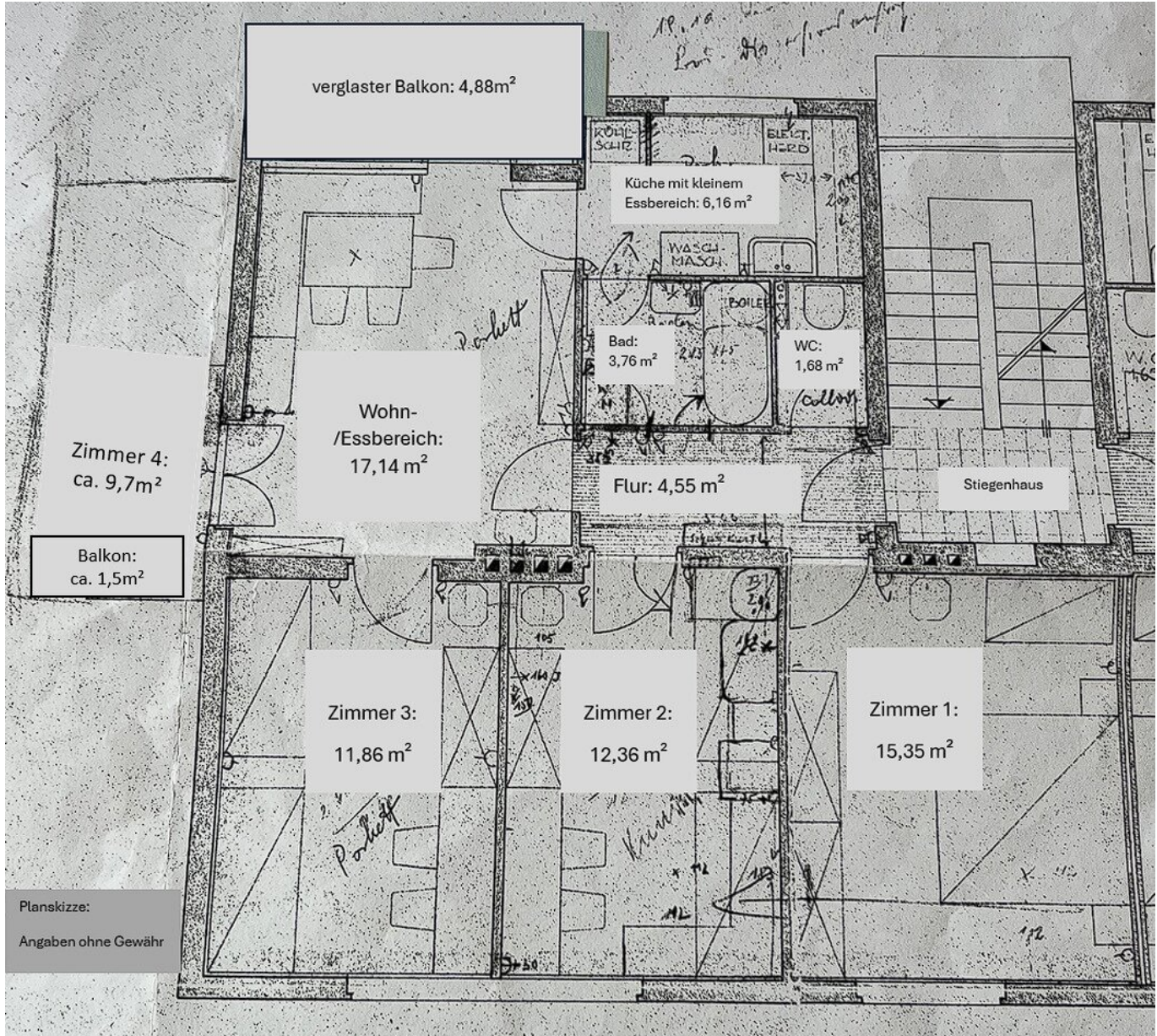












Planskizze:
Angaben ohne Gewähr

SAGENTUS^S
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Stadtgrenze Innsbruck: 5-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Garagenabstellplatz zu mieten!

IDEAL auch als 4er WG!

Zur Vermietung gelangt diese gut eingeteilte 5-Zimmer-Wohnung einer ca.1960 errichteten Wohnanlage in der Serlesstraße in Neurum. Die Gesamtliegenschaft wurde ca. 2000-2002 generalsaniert.

Lagebeschreibung: 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 (8357) an das Ortszentrum angebunden.

Die Lage überzeugt zudem durch die perfekte Infrastruktur (nur wenige Fußminuten), die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (ca. 5 Fußminuten), zur Bank (ca. 2 Fußminuten), zur Apotheke (ca. 5 Fußminuten), Volksschule / Kindergarten (nur. ca. 2 Fußminuten), Sportplatz (ca. 5 Fußminuten), Hallenbad (ca. 9 Fußminuten) uvm. **Das Innufer, nur. ca. 10 Fußminuten entfernt, lädt zu erholsamen Spaziergängen ein.**

Absolutes HIGHLIGHT: Neben der tollen Raumaufteilung und der perfekten Lage überzeugt die Wohnung durch zwei Balkone, wovon einer durch die verschiebbaren Fensterfronten zum einem als Wintergarten und zum anderen als überdachten Balkon mit sensationellem Ausblick umfunktioniert werden kann!!!

Die wichtigsten Fakten im Überblick:

- Baujahr ca. 1960
- 2. OG (ohne Lift)
- **Wohnfläche gesamt: ca. 83*m²**
- 5* Zimmer + separate Küche
- **überdachter Balkon mit ca. 5 m² ---> Die Fensterfronten des Balkons können zur Gänze**

zugemacht werden und man erhält dadurch einen Wintergarten!

- **zweiter überdachter Süd-Balkon** mit ca. 1,5 m²
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- **Extra-WC**
- Böden: Echtholzparkett, Laminat, Fliesen
- **Außenrolladen** vorhanden
- **Betriebskosten (inkl. Wasser, Heizung, Verwaltung,...) ca. EUR 277,29**
- **Heizung: Gas**
- Energieausweis: HWB 91,4 / fGee: 1,5
- **inkl. Kellerabteil mit ca. 7 m²**
- allgemeiner Fahrradraum
- **inkl. 1 Autoabstellplatz im Freien**
- *Verfügbarkeit nach Vereinbarung*

Gesamt-Mietpreis: EUR 1850,- / Monat

Nebenkosten:

Kaution 3 BMM

Vertragsdauer 3 Jahre mit der Option dann zur Verlängerung

Vertragserrichtungskosten

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.

Ihre Ansprechperson:

Stephanie Eisenkölbl, MSc.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

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. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin.

**Wir weisen daraufhin, dass im Nutzwertgutachten das 5.Zimmer (siehe Planskizze) als Loggia angeführt wird. Diese wurde von der damaligen Eigentümerseite bereits vor Jahrzehnten verbaut und so ist ein 5. Zimmer mit einem Süd-Balkon entstanden.*

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.