

**Perfekt für Eigennutzer, Anleger und gewerbliche  
Nutzung!**



Wohnküche (ca. 19,06 m<sup>2</sup>)

**Objektnummer: 0017000365**

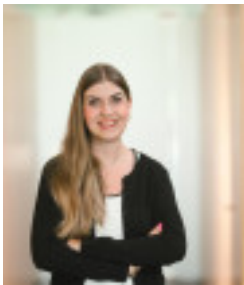
**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1915
<b>Wohnfläche:</b>	103,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,46
<b>Kaufpreis:</b>	649.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,85 €
<b>Heizkosten:</b>	92,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sigrid Kober**

Raiffeisenbank Tirol Mitte West eGen  
Untermarktstraße 3  
6410 Telfs

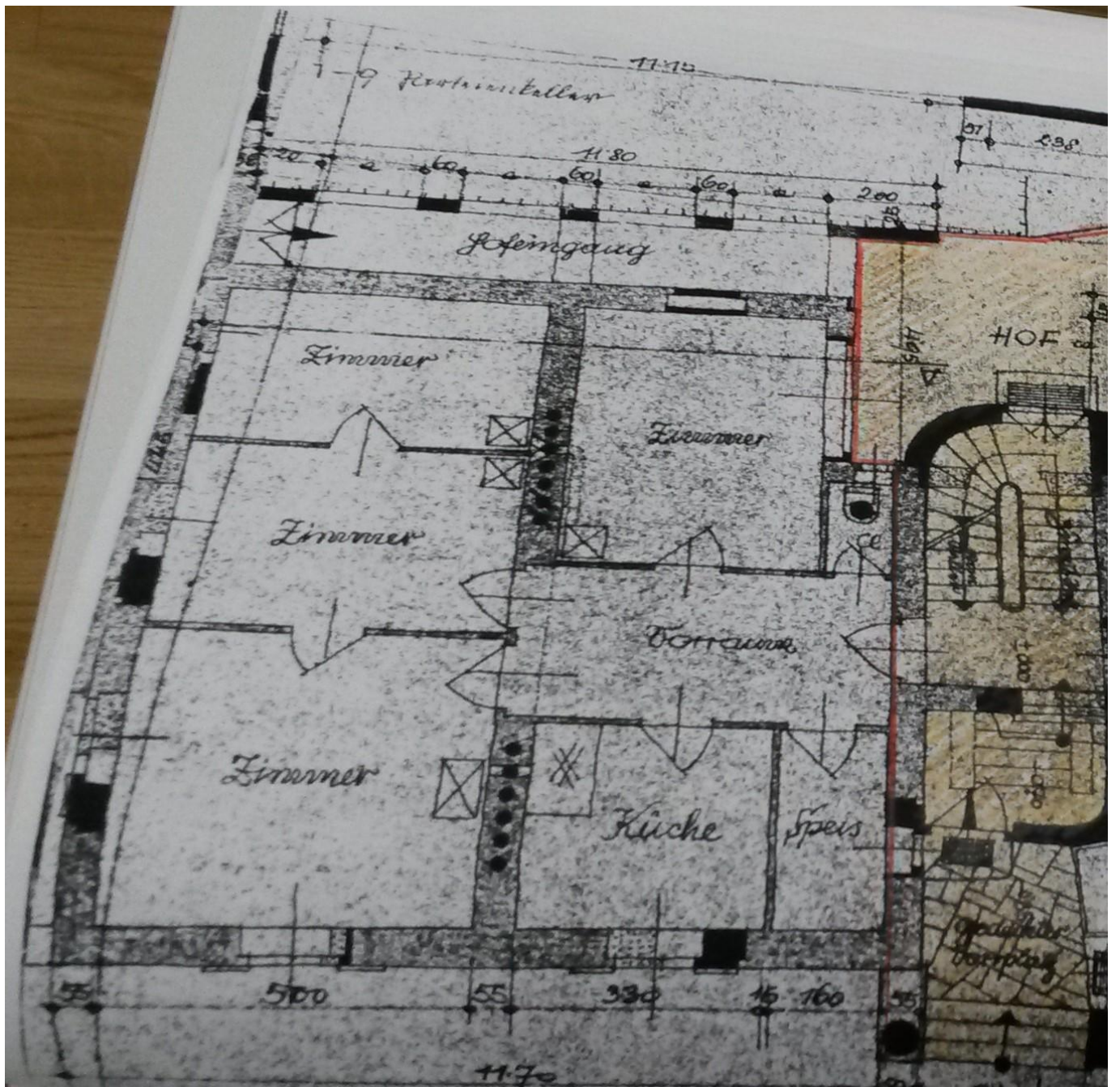
T +43 5262 6981 46834

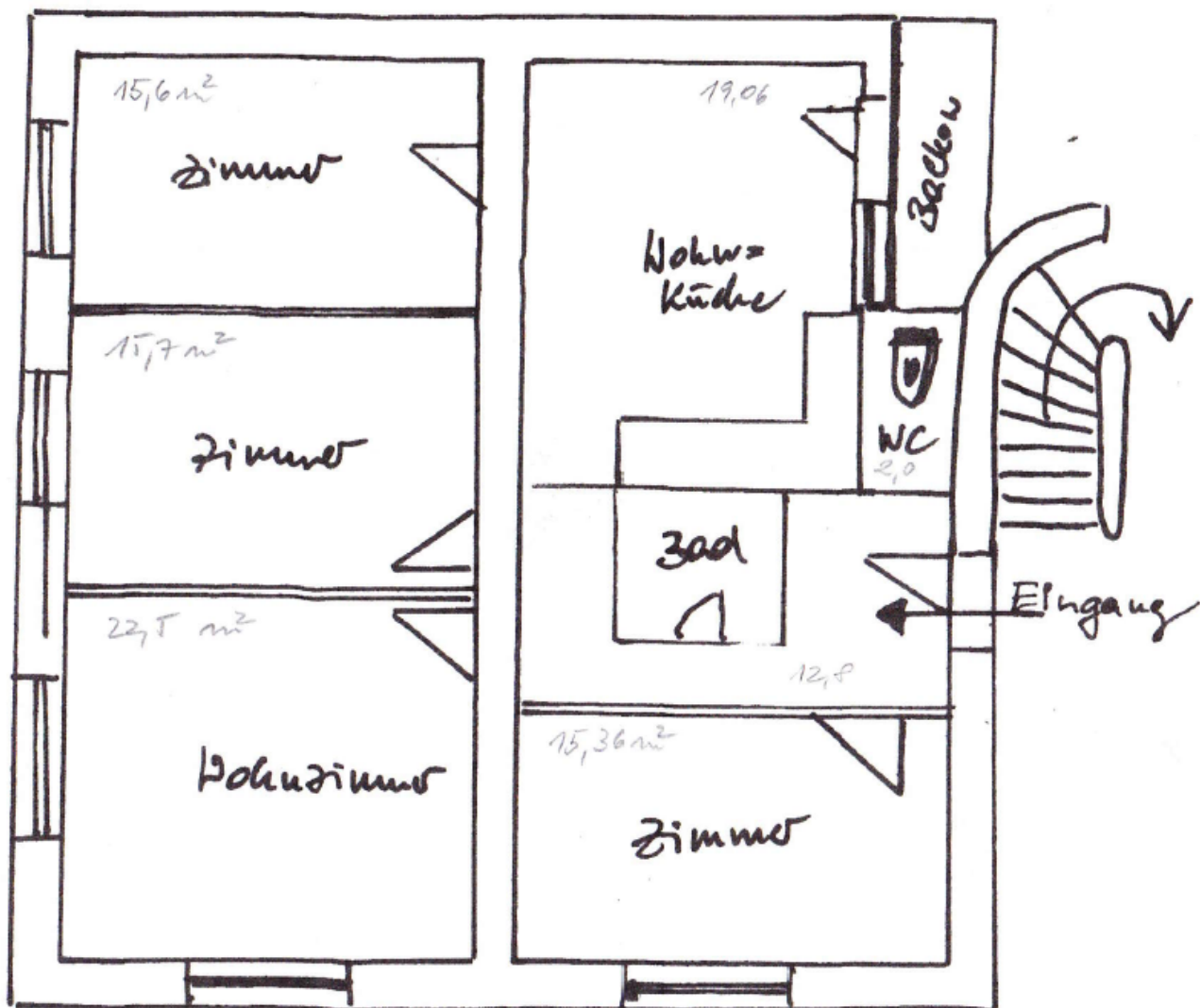
Ge  
Ve











## Objektbeschreibung

**Exklusive 4-Zimmer-Wohnung in Bestlage von Wilten –**

**Perfekt für Eigennutzer, Anleger und gewerbliche Nutzung!**

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 107 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1914
- Renoviert: 2022/2023
- Lage: Innsbruck-Stadt / Wilten
- Lagerraum: optional erwerbbar
- Betriebskosten: € 298,79
- **Gesamtkaufpreis VB: € 649.700,-**
- bis 30.04.2025 an vier Studenten vermietet
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Wohnungsbeschreibung:

Diese charmante Altbauwohnung im begehrten Stadtteil Wilten vereint historischen Charme mit hohem Wohnkomfort und bietet auf etwa 100 m<sup>2</sup> ein außergewöhnliches Wohnambiente. Erbaut im **Jahr 1903**, wurde die Wohnung im November **2022 umfassend renoviert** und **2023** mit hochwertigen, **dreifach verglasten Internorm-Fenstern** ausgestattet, die auch einen effektiven Schallschutz bieten. Sie ist somit sofort bezugsfertig und ideal für Eigennutzer sowie als Kapitalanlage.

Großzügige Raumaufteilung – Ideal für Wohn- oder Gewerbenutzung



Die Wohnung beeindruckt durch ihre großzügige Raumaufteilung und **vier separat begehbare Zimmer**, darunter:

- **Zimmer 1:** ca. 22,5 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 2-4:** jeweils ca. 15 m<sup>2</sup>

Die **Wohnküche (ca. 19 m<sup>2</sup>)** ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die **2022 neu eingebaut** wurde und über alle wesentlichen Geräte wie **Geschirrspüler, Backofen und Kühlschrank** verfügt. Das **Badezimmer (ca. 6 m<sup>2</sup>)** wurde vollständig erneuert und bietet eine moderne Dusche, ein elegantes Waschbecken sowie einen Anschluss für die Waschmaschine und einen Boiler. Das separate **WC** wurde ebenfalls modernisiert.

Renovierungen – Detaillierte Arbeiten

Die Wohnung wurde **im November 2022 umfassend renoviert**, mit folgenden Arbeiten:

- **Parkettböden (Eiche):** Abgeschliffen und neu lackiert, um den klassischen Charme zu bewahren
- **Gesamte Wohnung ausgemalt:** Frische Wandfarben in allen Räumen
- **Einbau einer neuen Küche:** Mit hochwertigen Geräten (Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank)
- **Komplettsanierung des Badezimmers:** Neue **Fliesen**, moderne **Dusche**, neues **Waschbecken**, Reparatur eines Wasserschadens
- **Neuer Boden im Bad, WC und Flur**
- **Alle Türen wurden lackiert**, dabei wurde die WC-Tür komplett ersetzt

**05/2023:**

- **Neue Fenster: Internorm, 3-fach verglast** mit integriertem **Schallschutz** für maximale Energieeffizienz und Ruhe (der Fenstertausch wurde im Energieausweis noch nicht berücksichtigt)

Historischer Charme trifft auf hohen Komfort

Die Wohnung befindet sich im **Hochparterre** eines gepflegten Altbaus in einer ruhigen Lage, die dennoch exzellent an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist. Sie besticht durch ihre

**Helligkeit** und die **hohen Decken**, die den historischen Charme der Altbauwohnung unterstreichen. Dank der **soliden Bausubstanz** bleibt sie auch an heißen Tagen angenehm kühl. Die großen Fenster schaffen zudem eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Das Gebäude ist in einem guten Zustand, daher sind keine bevorstehenden Renovierungen bekannt.

Zusätzlicher Stauraum und Flexibilität

Im **Kellerbereich** gibt es einen **separaten Stauraum**, der zusätzlichen Platz für persönliche Gegenstände bietet.

Die Wohnung ist ab dem **01.05.2025 bezugsfertig** und eignet sich sowohl zur **Eigennutzung** als auch als **Anlageobjekt**. Sie kann sowohl als **Wohnraum** als auch **gewerblich genutzt** werden, was sie zu einer flexiblen und attraktiven Immobilie macht. Die **zentrale Lage**, die Nähe zum Stadtzentrum und die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen diese Wohnung zum **idealen Rückzugsort im urbanen Umfeld**.

Erweiterungsmöglichkeit mit Lagerraum

Zusätzlich kann ein **48,66 m<sup>2</sup> großer Lagerraum** im Gebäude erworben werden. Dieser wurde 2016 umfassend saniert und ist bis **30.11.2027 vermietet**. Der Mietvertrag kann mit einer **3-monatigen Kündigungsfrist** aufgelöst werden. **Haben Sie Interesse?** Wir stellen Ihnen gerne weitere Detailinformationen zur Verfügung.

**Lassen Sie sich von der perfekten Kombination aus historischem Flair und modernem Komfort überzeugen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihre neue Traumwohnung!**