

**Renovierte 4-Zimmer-Wohnung in Wilten – Ideale
Investition oder Ihr zukünftiges Zuhause!**



Küche V1 (ca. 13,10 m²)

Objektnummer: 0017000364

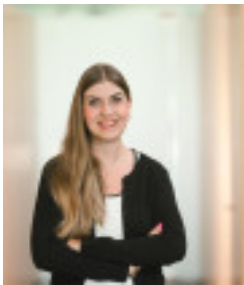
Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1955
Wohnfläche:	104,05 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	673.920,00 €
Betriebskosten:	215,71 €
Heizkosten:	85,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

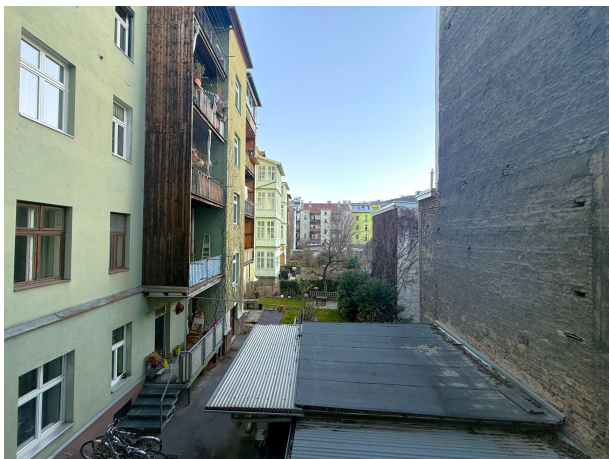
Ihr Ansprechpartner

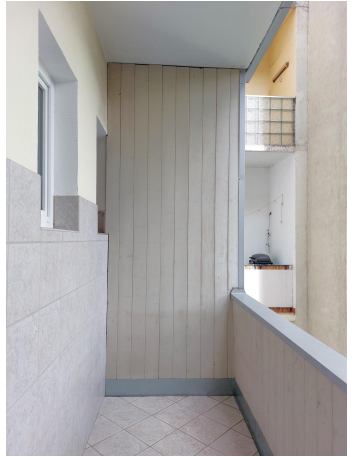


Sigrid Kober

Raiffeisenbank Tirol Mitte West eGen
Untermarktstraße 3
6410 Telfs

T +43 5262 6981 46834



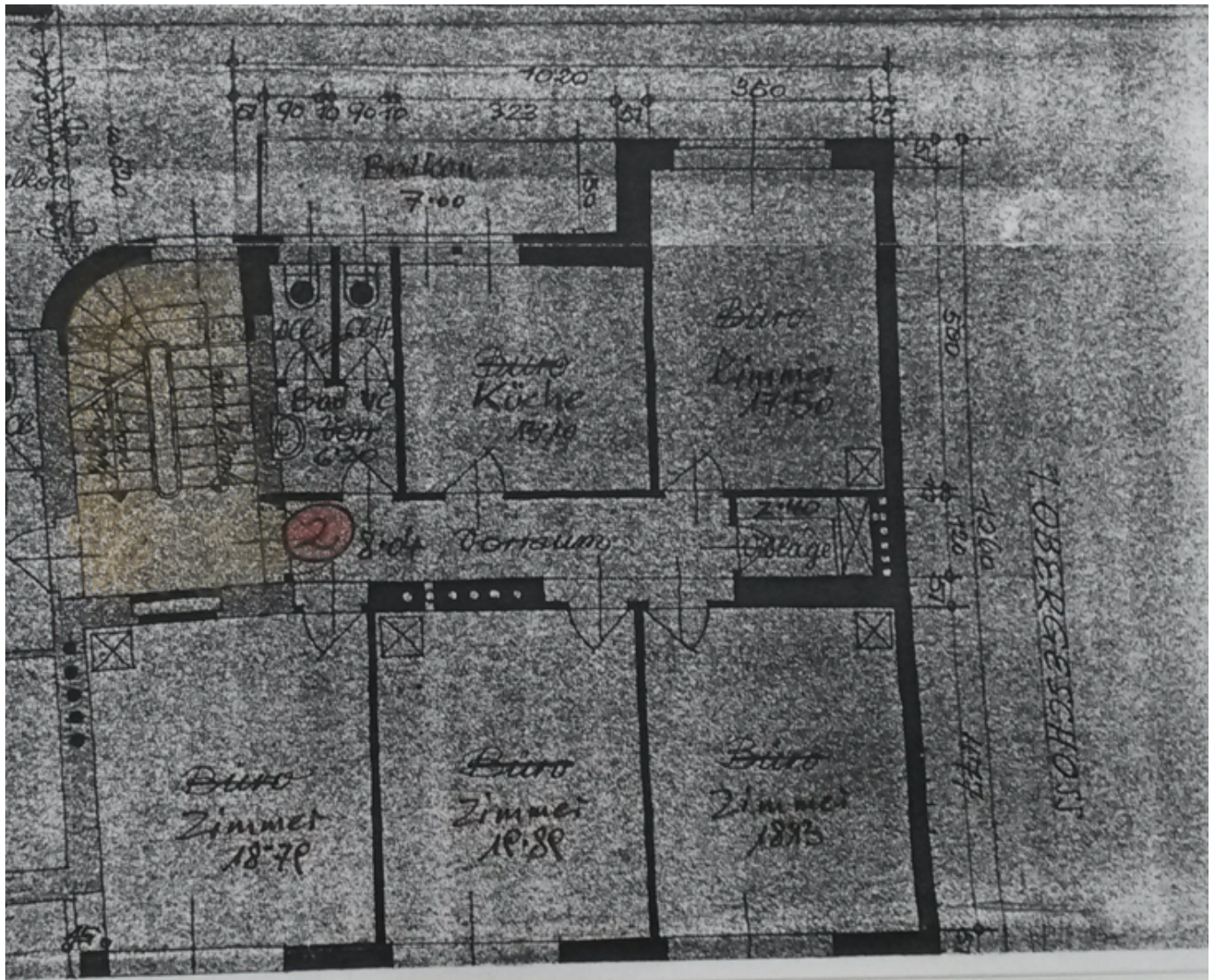












Objektbeschreibung

Renovierte 4-Zimmer-Wohnung in Wilten –

Ideale Investition oder Ihr zukünftiges Zuhause!

Eckdaten:

- Baujahr: 1955
- Wohnfläche: ca. 104,05 m²
- Balkon: ca. 7 m²
- Zustand: regelmäßig renoviert / saniert
- Wohnung ist vermietet bis 31.07.2027 an vier Studenten
- Lagerraum: optional erwerbbar
- Lage: Innsbruck-Stadt / Wilten
- Betriebskosten: € 391,65
- **Gesamtkaufpreis VB: € 673.920,-**
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Wohnungsbeschreibung:

Willkommen in dieser **charmanten und großzügigen 4-Zimmer-Wohnung** im begehrten Stadtteil **Innsbruck-Wilten**. Die im **1. Stockwerk** eines gepflegten **1955 erbauten Gebäudes** gelegene Wohnung bietet eine **Wohnfläche von ca. 104,05 m²** mit durchdachter Raumaufteilung – perfekt für Anleger und Eigennutzer.

Optimale Raumaufteilung für Komfort und Funktionalität

Die Wohnung überzeugt mit **vier geräumigen Zimmern**, die sowohl für eine Eigennutzung als auch für eine WG-Vermietung ideal geeignet sind:

- **Zimmer 1:** ca. 17,79 m²
- **Zimmer 2:** ca. 19,89 m²
- **Zimmer 3:** ca. 18,13 m²
- **Zimmer 4:** ca. 17,50 m²

Zusätzlich bietet die Wohnung eine **geräumige Küche (ca. 13,10 m²)** mit direktem Zugang zum **ca. 7 m² großen Balkon**, ein modernes **Badezimmer (ca. 6,20 m²)**, einen **praktischen Abstellraum (ca. 1,92 m²)** sowie eine **großzügige Gangfläche (ca. 8,04 m²)**.

Das Gebäude verfügt über eine **solide Bausubstanz**, die besonders an heißen Tagen für ein angenehm **kühles Raumklima** sorgt.

In jedem Zimmer sind **EDV-Steckdosen** vorhanden, die eine optimale Vernetzung ermöglichen. Zudem ist das Gebäude mit einem modernen **Glasfaseranschluss** ausgestattet, der für eine schnelle und stabile Internetverbindung sorgt.

Laufend saniert – sofort bezugsfertig oder als Investment nutzbar

Die Wohnung wurde regelmäßig renoviert und präsentiert sich in **sehr gutem Zustand**:

- **2017:** Elektrokomplettsanierung, neue 3-fach verglaste Internorm-Fenster mit Schallschutz (der Fenstertausch wurde im Energieausweis noch nicht berücksichtigt)
- **2017:** Neuer Vinylboden im Gang, in der Küche und im Abstellraum, Stabholzparkett abgeschliffen und versiegelt, Türen lackiert
- **2017:** Erneuerung von WC und Waschbeckenarmatur
- **2024 (Juni):** Neuer Untertischboiler und neue Waschbeckenarmatur in der Küche
- **2024 (August/September):** Austausch des Boilers, neue Armaturen im Bad, neuer Kühlschrank und neuer Spülenunterschrank in der EWE-Küche

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

Attraktives Investment mit zusätzlichen Möglichkeiten

Die Wohnung ist derzeit **bis 31.07.2027 an vier Studenten vermietet**, was eine **gesicherte Mieteinnahme** garantiert. Aufgrund der **großen Zimmer** und der **hohen Raumhöhe** ist sie besonders bei Studenten als WG sehr begehrt.

Zusätzlich kann ein **48,66 m² 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.

Nutzen Sie diese **einmalige Gelegenheit**, eine hochwertig sanierte Immobilie in **Bestlage von Wilten** zu erwerben – sei es als **sichere Wertanlage** oder als **zukünftiges Eigenheim**.