

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



Außenansicht

Objektnummer: 0017000341

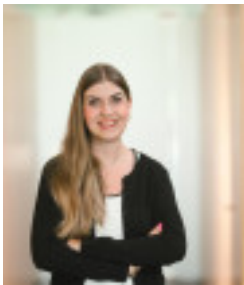
Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sigrid Kober

Raiffeisenbank Tirol Mitte West eGen
Untermarktstraße 3
6410 Telfs

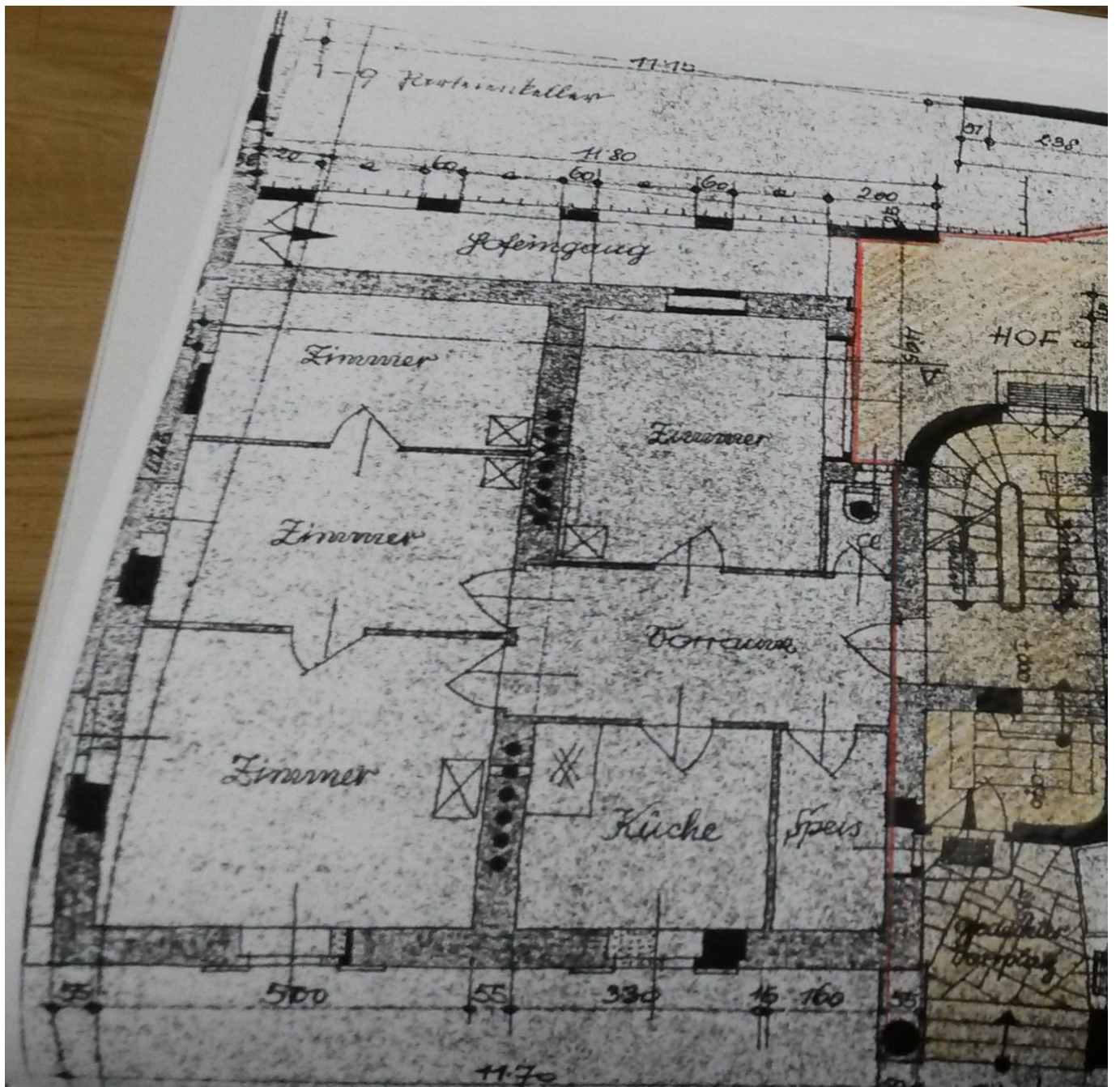
T +43 5262 6981 46834

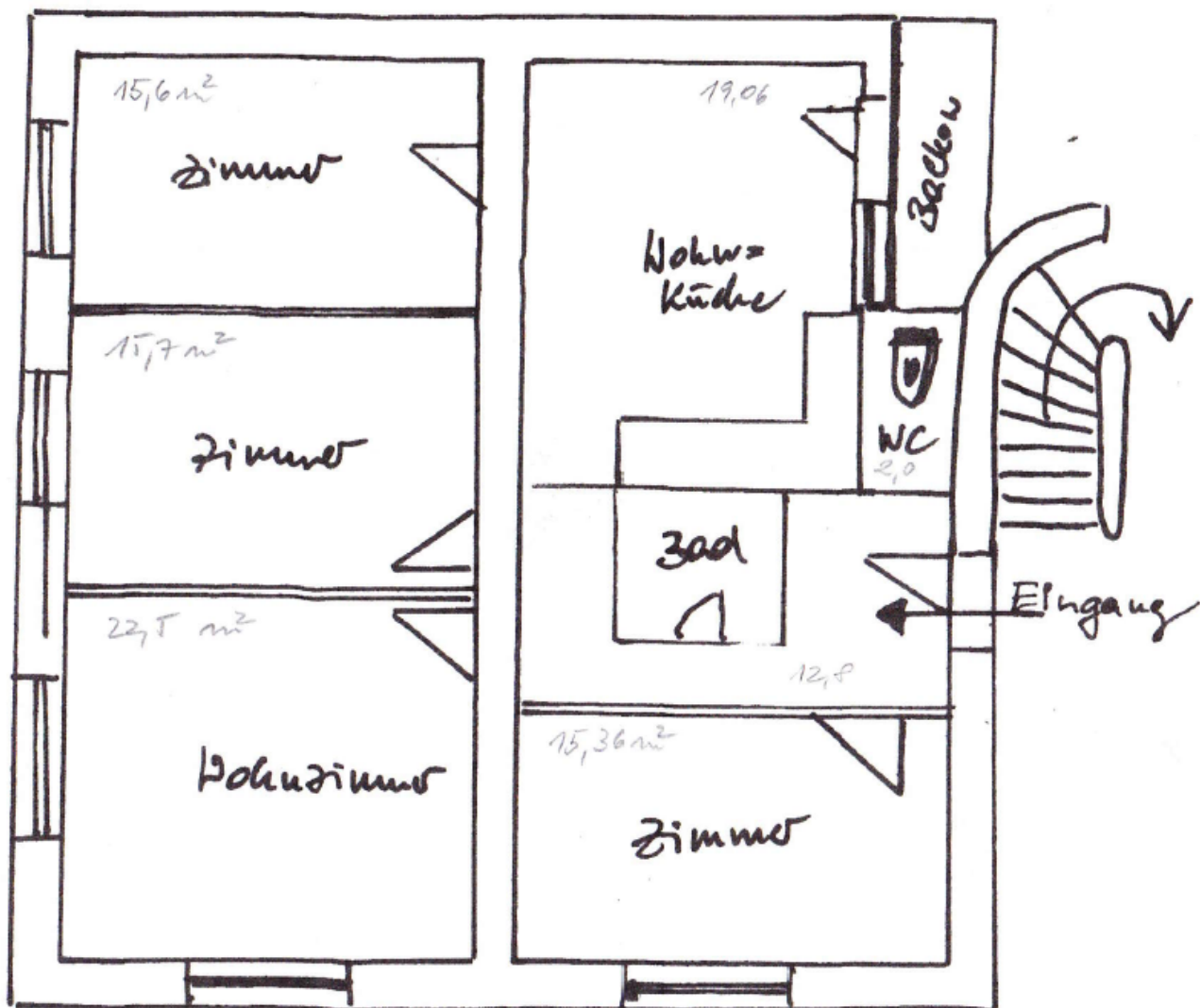
Ge
Ve











Objektbeschreibung

Perfekt für Eigennutzer, Anleger und gewerbliche Nutzung!

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 107 m²
- Baujahr: 1914
- Renoviert: 2022/2023
- Lage: Innsbruck-Stadt / Wilten
- Widmung: Mischgebiet
- 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.

Beschreibung:

Diese charmante Altbauwohnung im begehrten Stadtteil Wilten vereint historischen Charme mit hohem Wohnkomfort und bietet auf etwa 100 m² ein außergewöhnliches Wohnambiente. Erbaut im Jahr **1903**, wurde die Wohnung viele Jahre als **Geschäftslokal** gewidmet und erst kürzlich zur Wohnung umgewidmet. Da sich die Wohnanlage im Mischgebiet befindet, wäre eine erneute Umwidmung jederzeit möglich.

Großzügige Raumaufteilung – Ideal für Wohn- oder Gewerbenutzung

Die Immobilie beeindruckt durch ihre großzügige Raumaufteilung und **vier separat begehbare**

Zimmer, darunter:

- **Zimmer 1:** ca. 22,5 m²
- **Zimmer 2-4:** jeweils ca. 15 m²

Die **Wohnküche (ca. 19 m²)** 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 m²)** 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 Immobiliewurde **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**. Sie kann sowohl als **Wohnraum** als auch **gewerblich genutzt** werden, was sie zu einer flexiblen und attraktiven Immobilie macht (derzeit als Wohnfläche gewidmet). 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 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.

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