

Wohntraum in Hötting



Objektnummer: 2187

Eine Immobilie von Immobilienmanagement Jenewein GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Wohnung - Erdgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 6020 Innsbruck |
| Baujahr: | 1969 |
| Wohnfläche: | 140,00 m ² |
| Nutzfläche: | 127,57 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Garten: | 332,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | E 171,92 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,36 |
| Kaufpreis: | 1.093.000,00 € |
| Betriebskosten: | 318,31 € |
| Heizkosten: | 114,50 € |
| USt.: | 54,73 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Jenewein

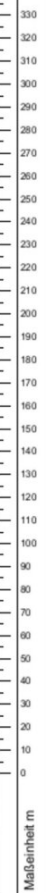
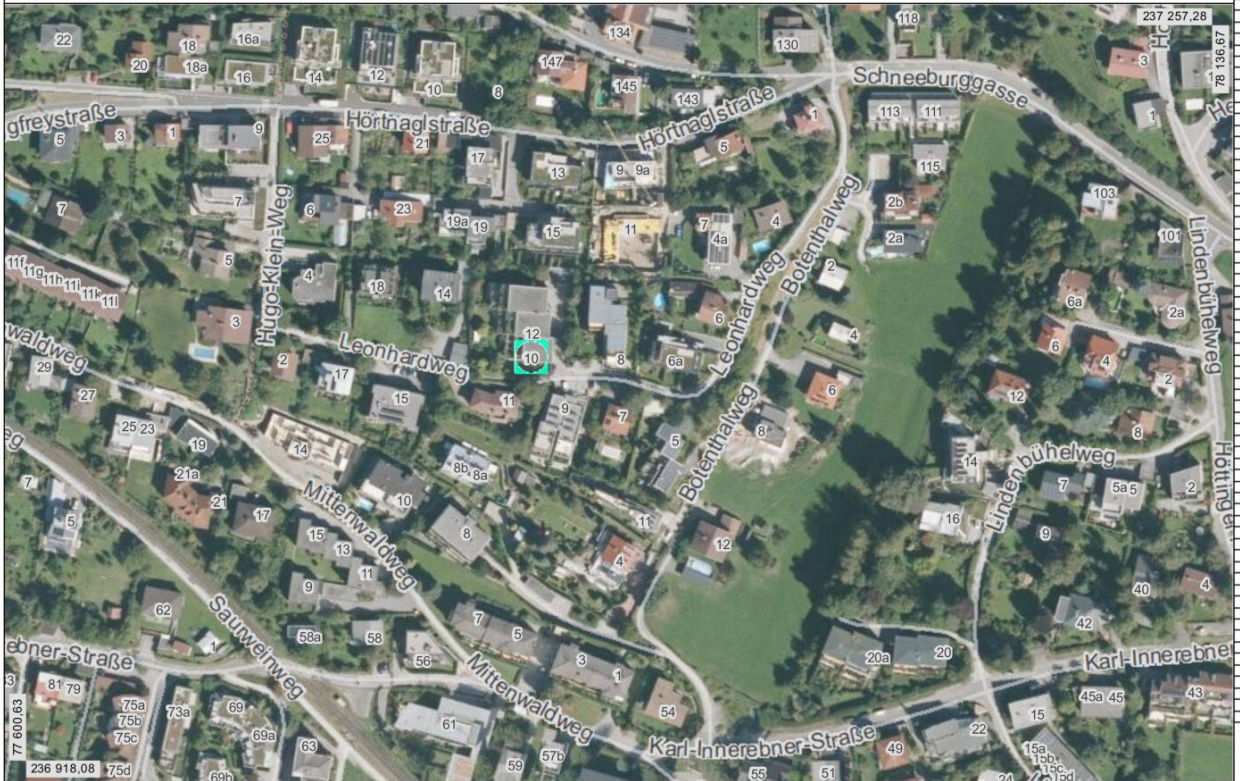
Immobilienmanagement Jenewein GmbH
Eduard Bodem Gasse 8
6020 Innsbruck

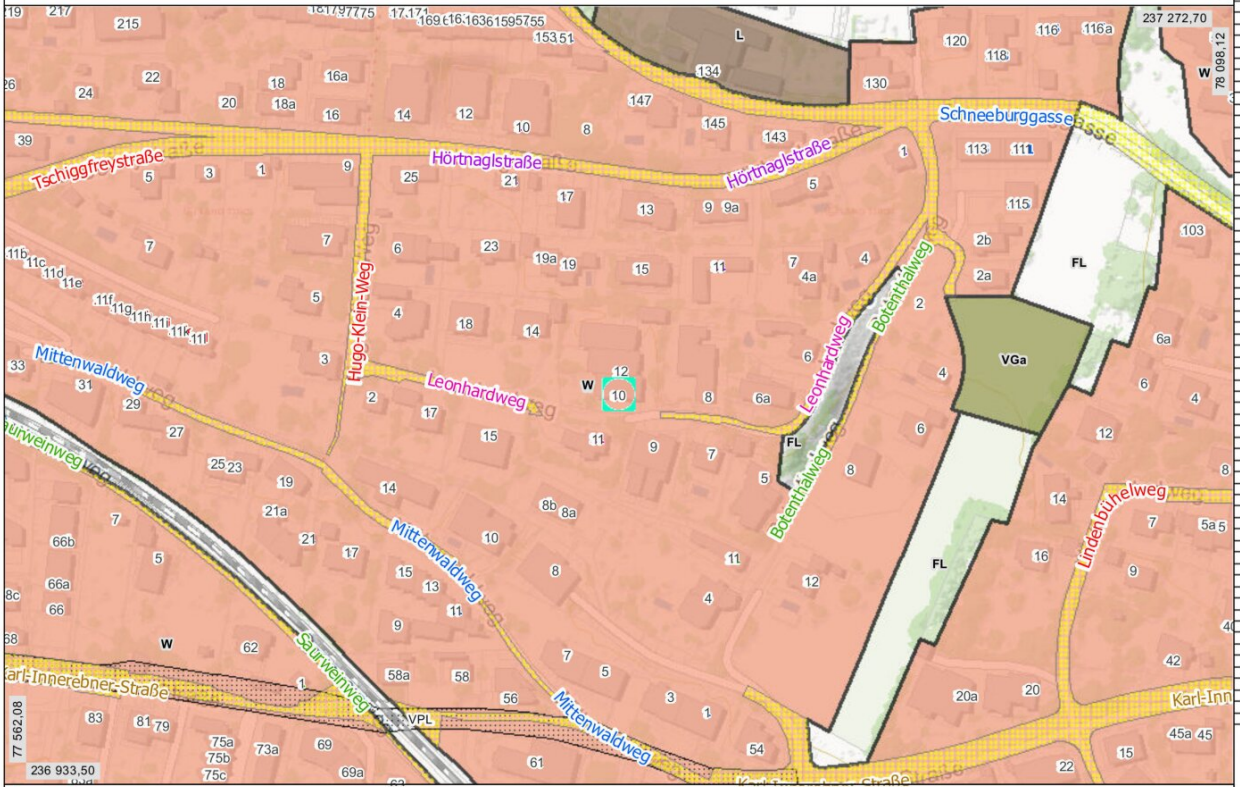
T +43 512 / 26 82 82-10











Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv mit dem Verkauf dieser Immobilie beauftragt. Eine persönliche Kontaktaufnahme ist seitens der Eigentümer nicht erwünscht!

In der Landeshauptstadt Innsbruck, im Stadtteil Hötting auf den begehrtesten Wohnlagen Tirols, an der Sonnenseite von Innsbruck, am Fuße der Nordkette, gelegen, befindet sich auf einem 2.283 m² großen sonnigen Grundstück, diese 1969 errichtete kleinstrukturierte Wohnanlage.

Im Erdgeschoss, südwestseitig ausgerichtet, liegt diese sensationelle ca. 140 m² große, ebenerdige und geräumige 5-Zimmerwohnung. Vom Wohnzimmer westseitig und von diversen südseitig gelegenen Zimmern erreicht man den ca. 332 m² großen, ebenerdigen, von frühmorgens bis spätabends sonnigen Garten, welcher sich im parifizierten Eigentum befindet. Die Ausstattung dieser Immobilie ist dem Baujahr entsprechend und durch den Todesfall der Eigentümerin in einem derzeit suboptimal gepflegten Zustand. Über die ostseitig zu befahrende und zu beparkende großräumige Garage erreicht man bereits die erdgeschossige Wohnung.

Der Grundriss der Immobilie ist gut geschnitten, vielseitig adaptierbar und daher leicht zu möblieren. Die Ausstattung der Immobilie ist derzeit hochwertig, zum Teil mit Parkettböden, müsste jedoch teilweise oder die einzelnen Zimmer mit attraktiveren Böden, Verfließungen und Sanitärausstattungen versehen werden.

Des Weiteren ist eine Optimierung der elektrotechnischen Anlage sinnvoll. Grundsätzlich ist die Wohnung in einem leicht renovierungsbedürftigen Zustand und ist mit wenig finanziellem Aufwand durchaus sinnvoll, wenn gewünscht. Sie ist jedoch auch sofort, so wie sie liegt und steht, so wie sie die Eigentümerin besessen hat und zu benützen berechtigt war, bewohnbar.

Die monatlichen **Betriebskosten für die Wohnung** für das Jahr 2024 betragen **ca. 617,66 Euro/Monat inkl. Heizung**, die **Betriebskosten für die Garage** betragen ca. **Euro 47,23 /Monat**.

Die Rücklagen wurden bis dato aufgebraucht und werden derzeit neu gebildet. Rücklagen per 16.04.2024: keine vorhanden. Es sind thermische Sanierungen sinnvoll und notwendig, um die Betriebskosten zu reduzieren. Durch fehlende Rücklagen werden die notwendigen thermischen Sanierungen langfristig zu finanzieren sein.

Die großen Vorteile diese Immobilie sind

- Die hochbegehrte Bestlage an der Sonnenseite von Innsbruck, Stadtteil Hötting

- Die möglichen individuellen geringfügigen Adaptierungsmöglichkeiten
- Ein südwestseitig ausgerichteter, sonniger 332 m² großer Garten, welcher seinesgleichen sucht
- Die unmittelbare Nähe zur Natur
- Die gute Verkehrsanbindung
- Die gute Infrastruktur

Immobilien wie diese kommen aufgrund der oben genannten Vorteile höchst selten auf den Markt. Deshalb wird auch diese Immobilie nicht sehr lange zum Verkauf stehen. Diese Immobilie steht bereit für Käufer, welche die Vorteile dieser Immobilie zu schätzen wissen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen nach telefonischer Vereinbarung gerne für eine Besichtigung zur Verfügung.

Peter Jenewein
Mobil: 0664-110 8 200
office@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 Treuhandtschaft lt. Anwaltstarif zzgl.

Barauslagen

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.