

**Exklusive, helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung in  
Toplage von Mühlau/Innsbruck**



Küche

**Objektnummer: 0008000458**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Innsbruck**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Wohnfläche:</b>	82,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	640.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	302,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisa Wankmüller**

Raiffeisen Immobilien Tirol GmbH  
Bozner Platz 2  
6020 Innsbruck

T 0512 5305 12300 0512 5305 12303  
H +4366488819524

















# Objektbeschreibung

## Exklusive, helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Toplage von Mühlau/Innsbruck

### Lage und Umgebung

Willkommen in der Anton-Rauch-Straße im begehrten Stadtteil Mühlau von Innsbruck. Diese außergewöhnliche Wohnung bietet eine atemberaubende, unverbaubare Aussicht auf die majestätischen Berge und die berühmte Bergisel-Schanze. Die ruhige und dennoch zentrale Lage verspricht ein harmonisches Wohnerlebnis, eingebettet in eine der schönsten Gegenden der Stadt.

### Das Gebäude und die Wohnung

Diese exquisite Wohnung befindet sich im zweiten Stock und gleichzeitig Dachgeschoss eines kleinen, gepflegten Mehrparteienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. **82 m<sup>2</sup>** präsentiert sie sich in einem durchdachten und großzügigen Raumkonzept, das Komfort und Stil vereint.

### Raumaufteilung

- **Wohnfläche:** ca. 82 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 2 elegant geschnittene Räume
- **Küche:** Separat, sehr charmant und voll ausgestattet
- **Wohnzimmer:** Großzügig und lichtdurchflutet, mit Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse
- **Badezimmer:** Modernes Bad mit Dusche
- **WC:** Separat
- **Abstellraum:** Praktisch und geräumig
- **Flur:** Einladend und stilvoll

Die Wohnung besticht durch ihre Helligkeit und die sofort spürbare Wohlfühlatmosphäre.

### Ausstattung und Extras

- **Terrasse:** Südlich ausgerichtet, ideal für entspannte Stunden und um die beeindruckende Aussicht zu genießen
- **Kellerabteil:** Großzügig bemessen und im Preis inkludiert
- **Garagenplatz:** Ebenfalls im Preis enthalten und bietet zusätzlichen Komfort

## **Zustand**

Diese Immobilie befindet sich in einem hervorragenden Zustand und versprüht einen unvergleichlichen Charme. Aktuell vermietet, besteht die Möglichkeit, den Mietvertrag durch den jetzigen Eigentümer aufzulösen, sodass die Wohnung bestandsfrei übernommen werden kann. Alternativ können die bestehenden Mieter übernommen werden, was die Wohnung besonders interessant für Anleger macht.

## **Besonderheiten**

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer. Die Kombination aus erstklassiger Lage, intelligenter Raumaufteilung und makellosem Zustand macht diese Immobilie zu einem unvergleichlichen Angebot auf dem Innsbrucker Immobilienmarkt.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Erleben Sie eine exklusive Wohnqualität in einer der besten Lagen Innsbrucks.