

**PREISHIT: 4-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen und verbauter Loggia nahe Innsbruck ab sofort zu kaufen!**



**Objektnummer: 3959**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Serlesstraße 34
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6063 Rum
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	72,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,46 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 91,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	324.000,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. EUR 25.000,- für die Garagenbox

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**MSc. Stephanie Eisenkölbl**

SAGENTUS Immobilien GmbH

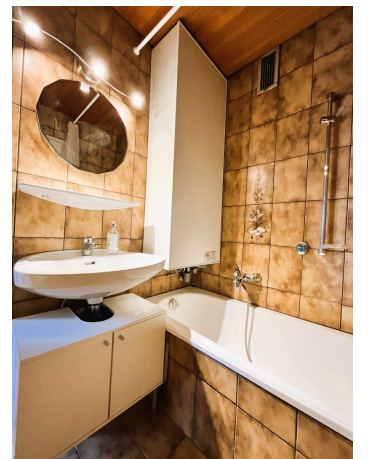






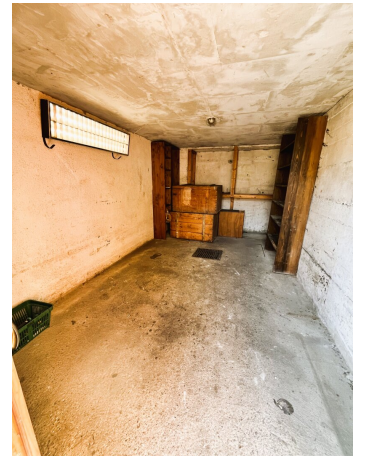


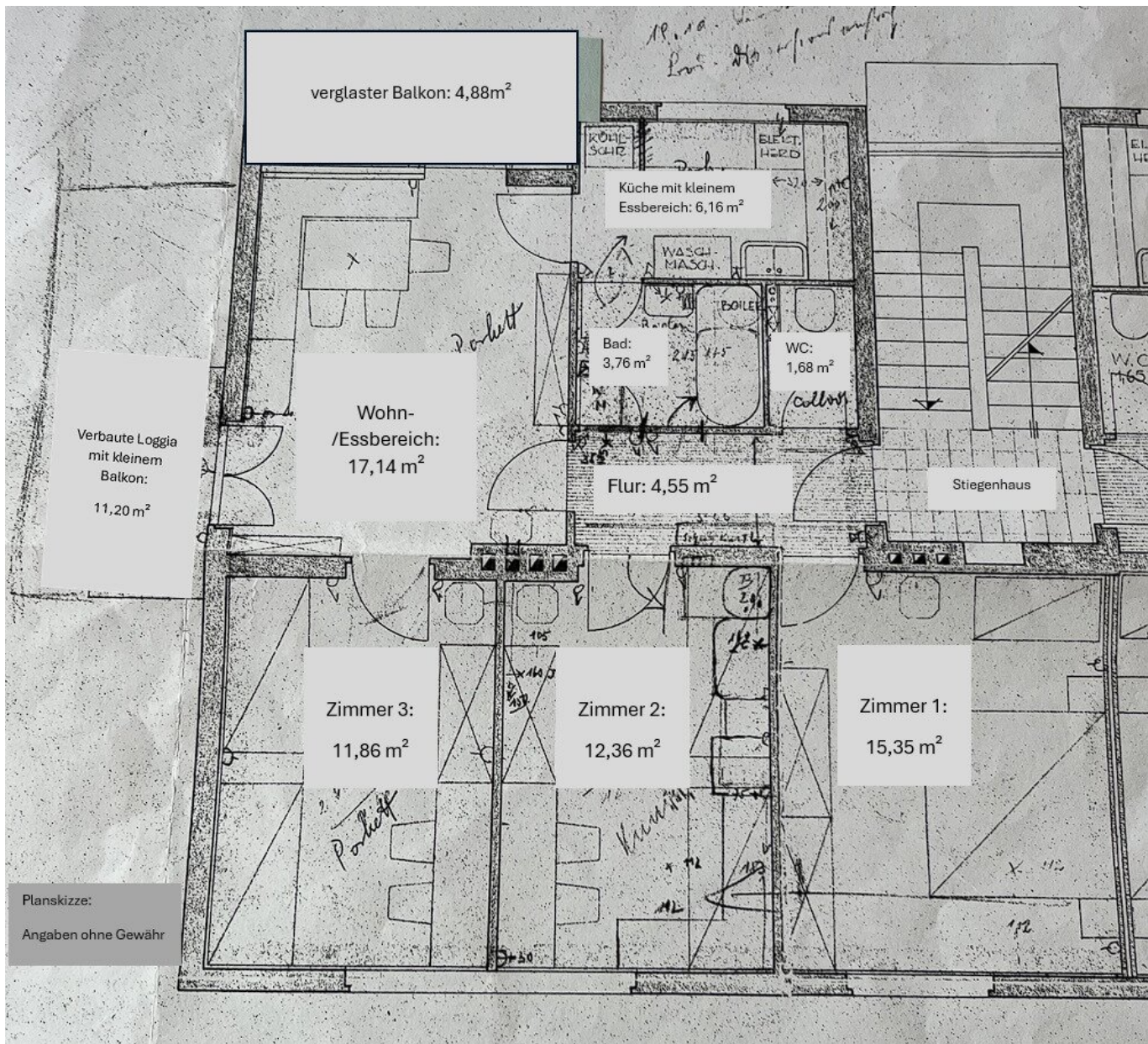












SAGENTUS<sup>S</sup>  
IMMOBILIEN GMBH

## Objektbeschreibung

### **TOPLAGE: 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, verbauter Loggia und Garagenabstellplatz in Neurum ab sofort zu kaufen!**

Zum Verkauf gelangt diese gut eingeteilte 4-Zimmer-Wohnung einer ca.1960 errichteten Wohnanlage in der Serlesstraße in Neurum. Die Gesamtliegenschaft wurde ca. 2000-2002 generalsaniert.

**Lagebeschreibung:** Neu-Rum, auch Neurum, ist ein Ortsteil der Gemeinde [Rum](#) im [Bezirk Innsbruck-Land](#) in [Tirol](#). Es liegt südlich von Rum-Markt zwischen [Tiroler Straße](#) B 171 und [Inn](#). Im Westen schließt es nahtlos an die Innsbrucker Stadtteile [Olympisches Dorf](#) und Neu-Arzt an, wobei der Kugelfangweg die Grenze bildet. Neu-Rum ist mit den Regionalbuslinien 504, 4123, 4125 und 4169 an Innsbruck und Hall, mit den Stadtbuslinien F und T an große Teile Innsbrucks und mit der Rumer Linie (8357) an das Ortszentrum angebunden.

Die Lage überzeugt zudem durch die perfekte Infrastruktur (nur wenige Fußminuten), die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (ca. 5 Fußminuten), zur Bank (ca. 2 Fußminuten), zur Apotheke (ca. 5 Fußminuten), Volksschule / Kindergarten (nur. ca. 2 Fußminuten), Sportplatz (ca. 5 Fußminuten), Hallenbad (ca. 9 Fußminuten) uvm. **Das Innufer, nur. ca. 10 Fußminuten entfernt, lädt zu erholsamen Spaziergängen ein.**

**Absolutes HIGHLIGHT: Neben der tollen Raumaufteilung und der perfekten Lage überzeugt die Wohnung durch eine verbaute Loggia mit kleinem Balkon sowie einem weiteren Balkon, welcher durch die verschiebbaren Fensterfronten zum einem als Wintergarten und zum anderen als überdachten Balkon mit sensationellem Ausblick umfunktioniert werden kann!!!**

Die wichtigsten Fakten im Überblick:

- Baujahr ca. 1960
- 2. OG (ohne Lift)
- Wohnfläche gesamt: ca. 73 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer + separate Küche
- überdachter Balkon: ca. 5 m<sup>2</sup> ---> **Die Fensterfronten des Balkons können zur Gänze zugemacht werden und man erhält dadurch einen Wintergarten!**

- verbaute Loggia mit kleinem Balkon: insg. ca. 11m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne
- Extra-WC
- Böden: Echtholzparkett, Laminat, Fliesen
- Außenrolladen vorhanden
- Betriebskosten (ohne Heizung) EUR 266,46
- Wohnungseigene Gas-Heizung; stillgelegte Kaminanschlüsse wären laut Verkäuferseite in der Wohnung vorhanden (siehe Plan)
- Energieausweis: HWB 91,4 / fGee: 1,5
- inkl. Kellerabteil mit ca. 7 m<sup>2</sup>
- allgemeiner Fahrradraum

**KAUFPREIS: EUR 324.000,- (VB)**

zzgl. Garagenbox um EUR 25.000,-

Nebenkosten:

GRESt: 3,5%  
Grundbucheintragung: 1,1%  
Vermittlungsprovision: 3,0% plus 20% Ust.  
Vertragserrichtungskosten

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können.

Ihre Ansprechperson:

Stephanie Eisenkölbl, MSc.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.