

**Von der Sonne verwöhnte 2 Zimmer Wohnung in bester Lage!**



**Objektnummer: 7002/127**

**Eine Immobilie von clever & smart immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,85 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,57 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,28 €
<b>Heizkosten:</b>	34,36 €
<b>USt.:</b>	17,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

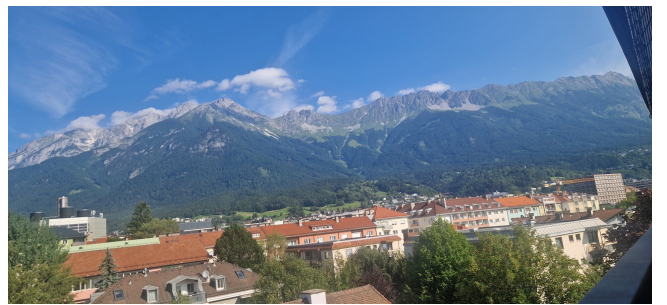
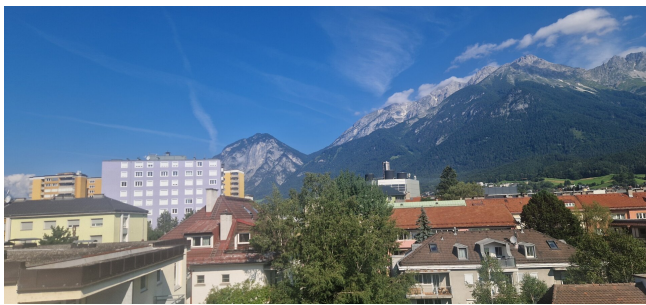


**Claudia Sax-Mayr**

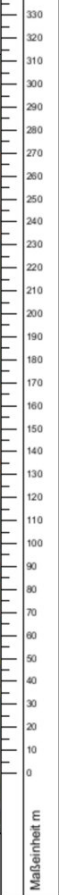
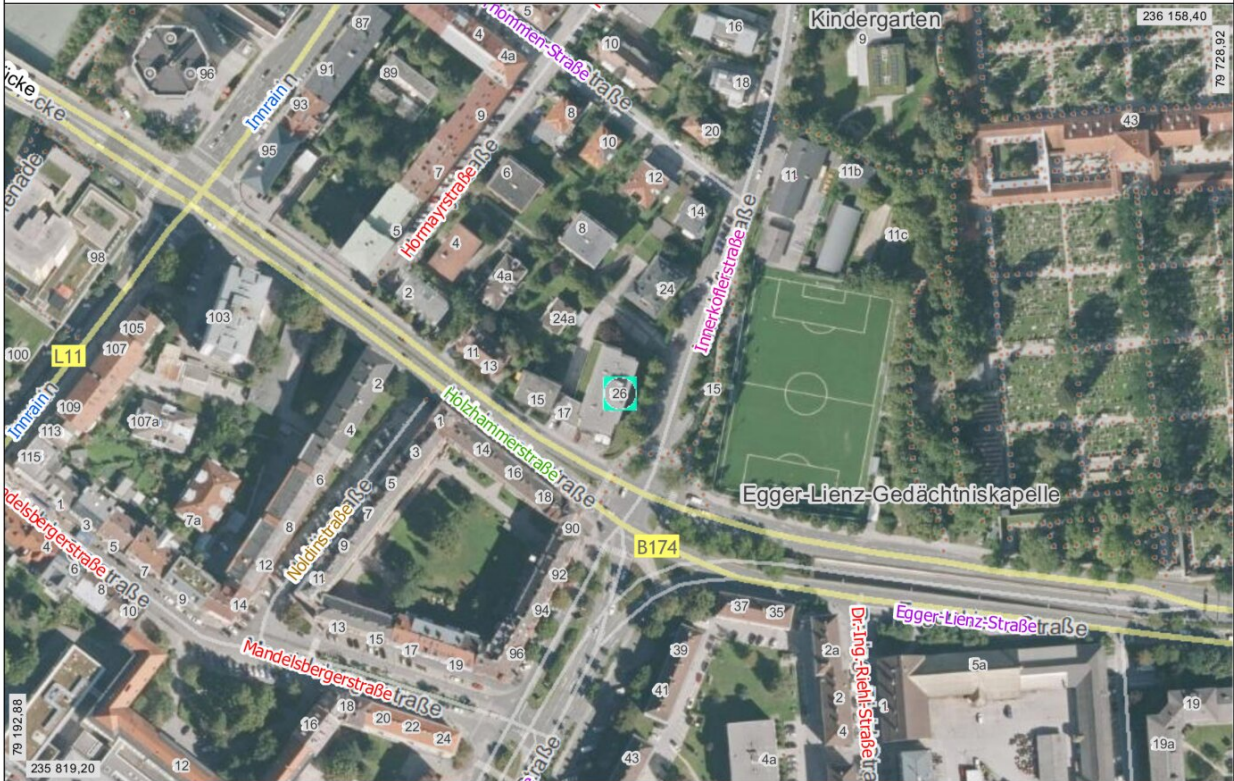
clever & smart immo gmbh  
Kugelfangweg 16  
6020 Innsbruck

T +43 512 239119 0  
H +43 664 5101569





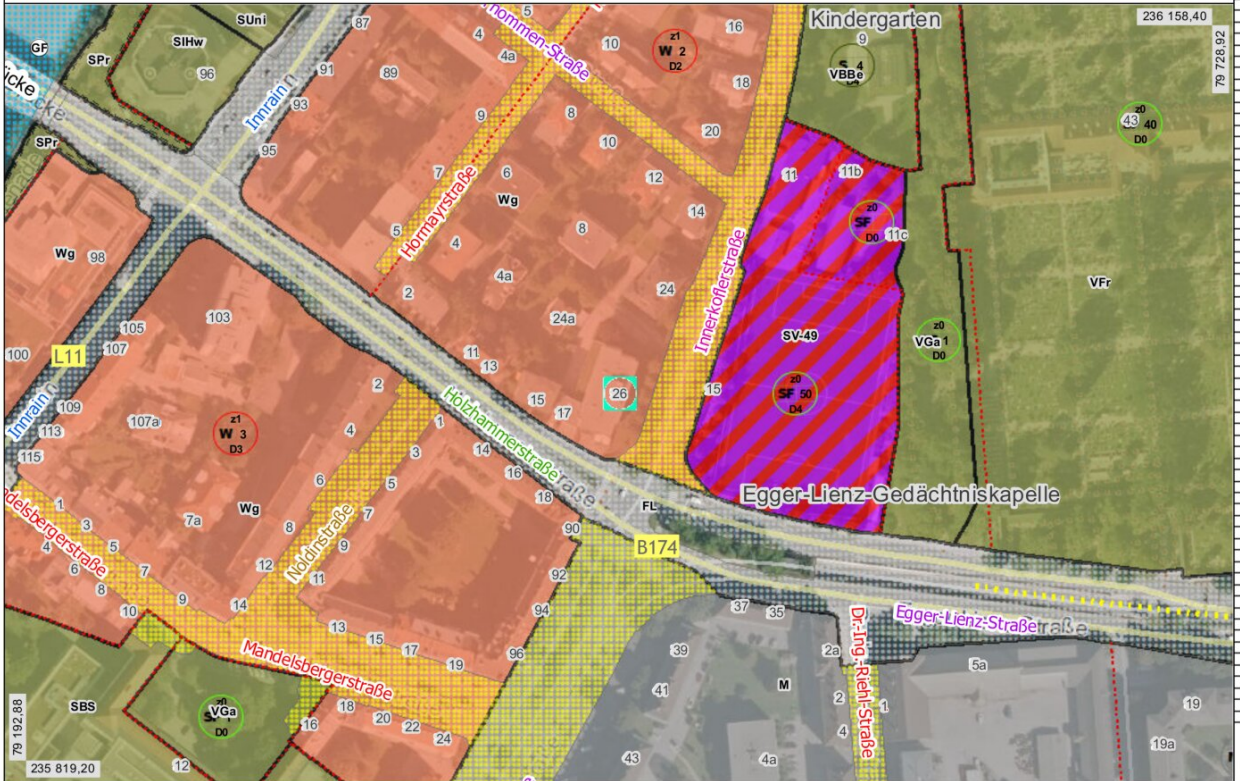






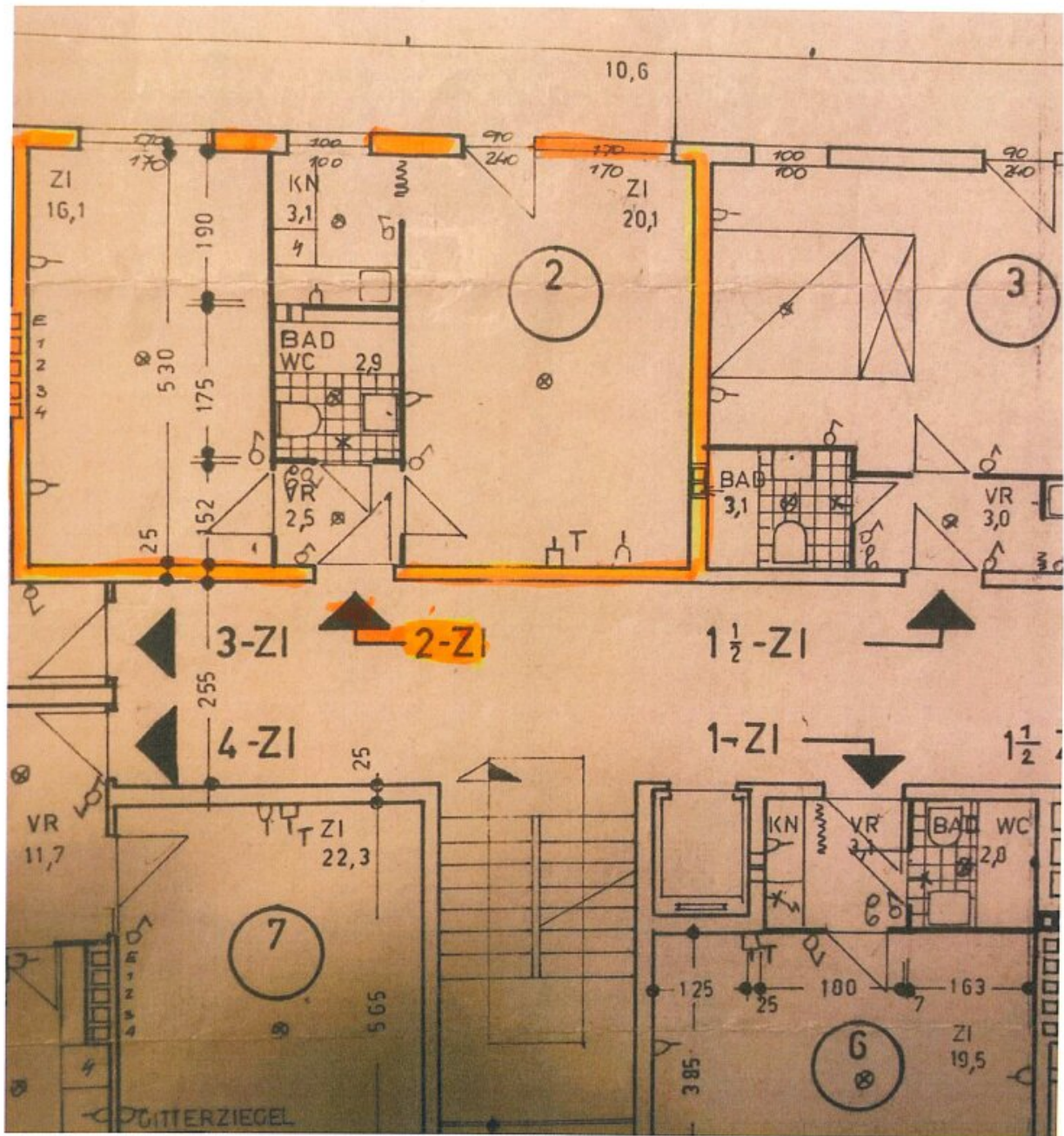






## Wohnungsmaße

	Länge	Breite	m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	540,00	370,00	19,98
Schlafzimmer	540,00	292,00	15,77
Küche	203,00	155,00	3,15
Bad	170,00	156,00	2,65
Vorraum	145,00	159,00	2,31
Wohnung gesamt			43,85
Balkon	884,50	131,50	11,63
Wohnung und Balkon			55,48
Keller	258,00	177,00	4,57



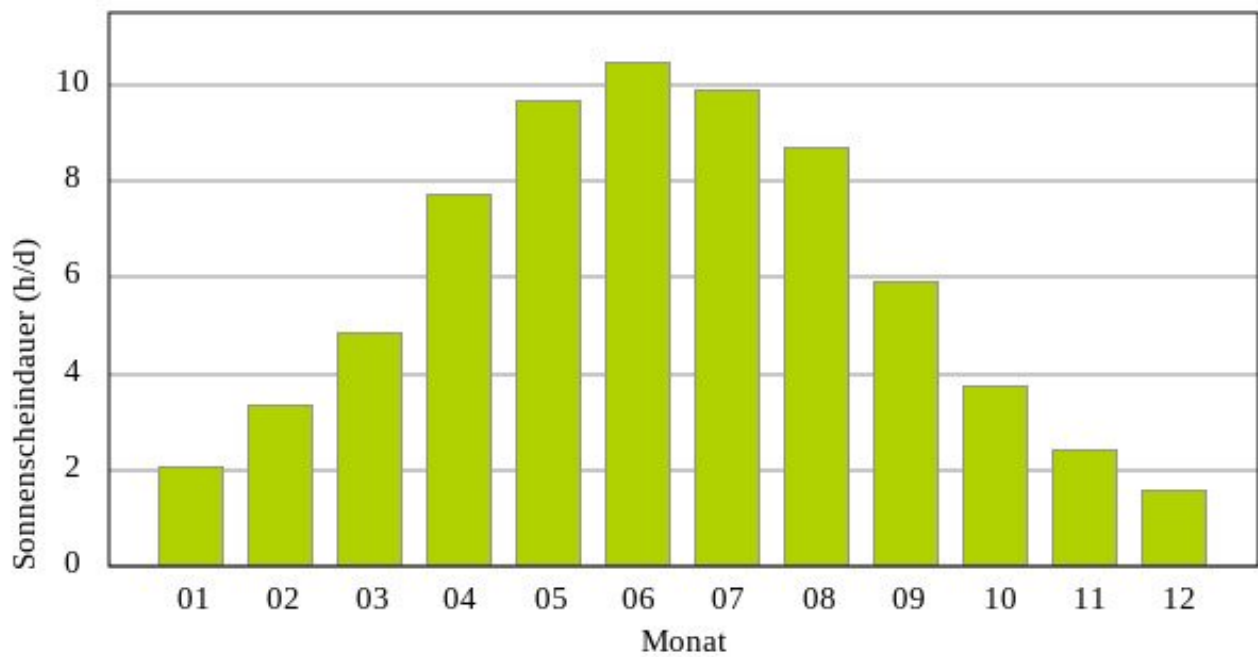
## Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 79462.09, 236000.71

Abfragehöhe (m): 575.4 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2023 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



### Sonnengang mit Horizontdarstellung

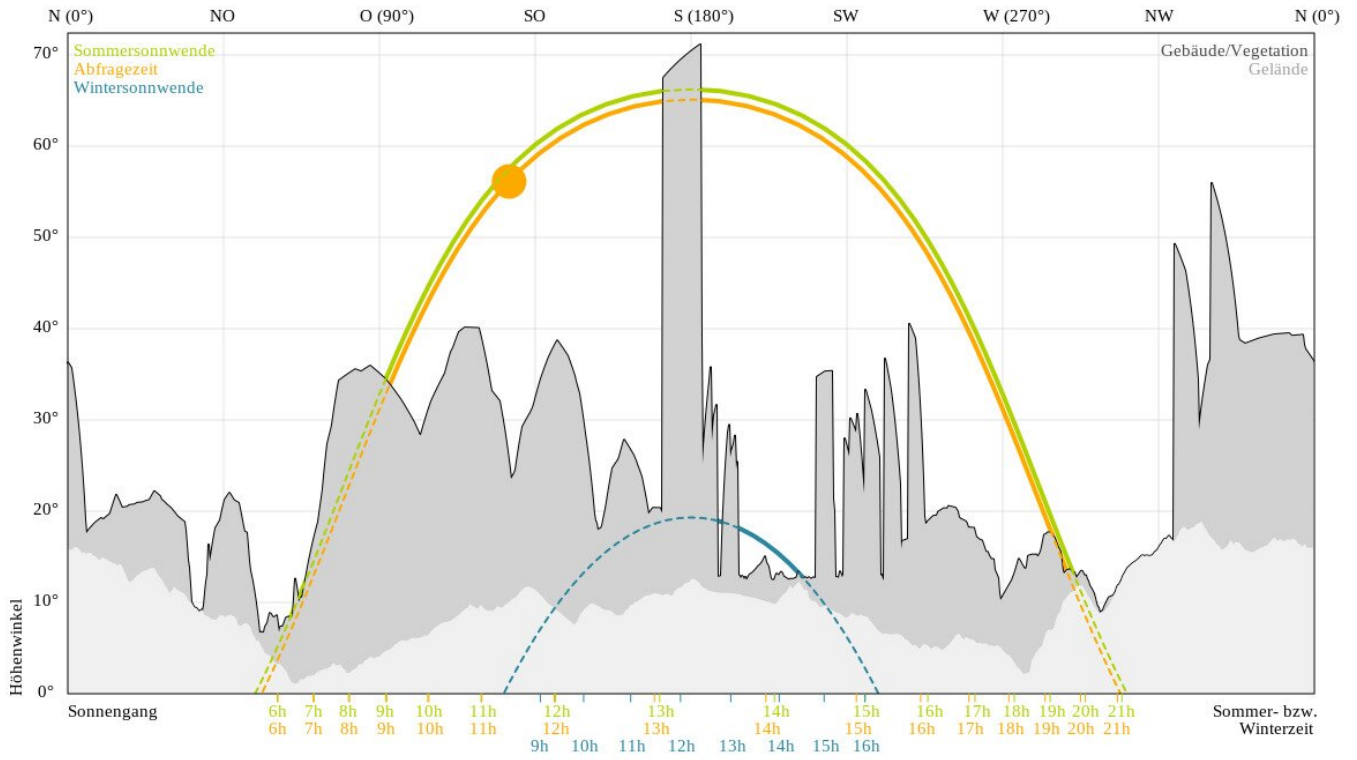
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 79462.09, 236000.71

Abfragehöhe (m): 575.4 (+2.0)

Abfragezeit: 9.7.2024, 11:25 Uhr (Sonnenaufgang 9:04 Uhr, Sonnenuntergang 19:36 Uhr)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2023 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



## Objektbeschreibung

**ZUR INFO !! Jeder private Käufer der angebotenen Immobilie erspart sich ab 01.07.2024 die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr in der Höhe bis max. 2,3% des Kaufpreises, allerdings nur bei Deckung des eigenen Wohnbedarfs.**

### **LAGE, LAGE, LAGE!!!!!!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Innsbruck, der Landeshauptstadt von Tirol und einer der schönsten Städte Österreichs!

Diese vollsanierte Wohnung bietet Ihnen ein komfortables Wohnen, in einer Top-Lage mit einer perfekten Verkehrsanbindung und allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe. Die Immobilie befindet sich im obersten Geschoß und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Der Grundriss ist gut geschnitten und erstreckt sich optimal auf 43,85 m<sup>2</sup>. Dem großen Wohn/Essbereich lagert sich der 11,63 m<sup>2</sup> große, nordwestlich ausgerichtete Balkon vor. Von ihm aus kann man einen traumhaften Ausblick auf die umliegende Bergwelt genießen. Hier können Sie entspannte Sommerabende verbringen. Im Schlafzimmer sowie im Wohn/Essbereich ist eine Klimaanlage vorhanden.

Das große Schlafzimmer rundet diese gemütliche zwei Zimmer Wohnung ab. Ein kleines Bad mit Dusche und WC wurde mit modernen Fliesen ausgestattet, Die Wohnung wurde 2012 saniert, FI-Schalter ist vorhanden und so bietet sich diese Wohnung in beliebter Lage auch bestens als Anlegerobjekt an.

Die Beheizung erfolgt mit Gas über Radiatoren. Die moderaten Betriebskosten belaufen sich auf € 225,20 im Monat.

**Der Rücklagenstand beträgt per 31.12.2023 Haus 26 € 139.725,44 . Der Rücklagenstand beträgt per 31.12.2023 für den Lift Haus 26 € 8.166,54 .**

Ein Garagenabstellplatz ist derzeit um € 105,- dazu gemietet,

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses gemütliche Zuhause in Innsbruck vorstellen zu dürfen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Heim zu begleiten.

### **Wichtiger Hinweis**

Wir weisen darauf hin, dass wir gemäß unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten, Vor- und Nachname, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können.

## **Rechtlicher Hinweis**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von der **clever & smart immo gmbh**, welche als Makler tätig ist, überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und von Dritten übermittelt wurden, und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap