

## **Barrierefreie 3-Zimmer Gartenwohnung am Mitterweg in Innsbruck zum Verkauf!**



**Objektnummer: 5231/1322**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Wohnfläche:</b>	80,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	204,47 €
<b>Heizkosten:</b>	47,17 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	105,95 €

## Ihr Ansprechpartner

### Jindra Immobilien e.U.

Jindra Immobilien e.U.  
Agramsgasse 16  
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52204

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.

- Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Immobilientreuhänder
- Akademischer beim Bundesministerium für Justiz eingetragener Mediator

Sie möchten eine Immobilie verkaufen und wollen den Wert wissen?  
Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich mit meiner Expertise aus  
40 Jahren zur Verfügung.

Rufen Sie mich einfach an (Tel: 05223 52204) oder schreiben Sie mir eine  
e-Mail an: [info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Innsbruck, der charmanten Hauptstadt von Tirol! Diese wunderschöne Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und luxuriöses Leben in den Alpen benötigen. Mit 80,09m<sup>2</sup> Fläche und 3 Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Kaufpreis von 549.000,00 € macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in eine der begehrtesten Wohngegenden Österreichs.

Der erste Eindruck beim Betreten der Wohnung wird Sie begeistern. Der Flur führt Sie zu einem großzügigen Wohnbereich mit einer modernen offenen Küche. Die hochwertigen Fliesen und das edle Parkett schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge. Hier können Sie entspannen und den Stress des Alltags vergessen.

Von der Wohnküche aus haben Sie direkten Zugang zu zwei Terrassen, die Ihnen viel Platz für gemütliche Grillabende oder sonnige Nachmittage im Freien bieten. Der Garten ist der perfekte Ort, um Ihre grünen Daumenfähigkeiten zu entfalten oder einfach nur die Natur zu genießen. Der ideale Ort, um sich zu entspannen und die frische Bergluft zu genießen.

Die Wohnung verfügt außerdem über zwei geräumige Schlafzimmer, die genug Platz für ein bequemes Bett und einen Kleiderschrank bieten. Ein weiteres Highlight ist das Badezimmer mit Badewanne und einer stilvollen Dusche. Das zweite WC ist ideal für Gäste oder für den Fall, dass Sie schnell aus dem Haus müssen.

Diese Immobilie bietet nicht nur einen atemberaubenden Bergblick, sondern auch eine erstklassige Ausstattung. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme im Winter, während ein Personenaufzug den Zugang zu allen Ebenen des Gebäudes ermöglicht. Die Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, um das Kochen zu einem Vergnügen zu machen.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, einschließlich Bus und Autobahnanschluss, können Sie bequem in die Stadt oder in die umliegenden Gebiete gelangen. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Die renommierte Universität Innsbruck ist ebenfalls in der Nähe, was diese Wohnung zu einer idealen Wahl für Studenten macht.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Innsbruck. Diese Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen können - eine traumhafte Lage, erstklassige Ausstattung und eine charmante Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern!

### Infrastruktur und Lage

Die Lage in der beliebten Wohngegend von Innsbruck in der Höttinger Au, zeichnet sich durch eine perfekte Infrastruktur aus. Öffentlicher Verkehr, Einkauf, Apotheke, Post, Ärzte, Schulen, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum und die Universitäten erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Bus oder Fahrrad.

Die Stadt bietet eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten für Familien und Kinder, auch an der Innpromenade gibt es Zahlreiche Freizeitaktivitäten.

Sehr gute Straßenbahn und Busverbindungen (ca. 2 Gehminuten).

Inntal-Autobahnauffahrt in ca. 5 Minuten erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Universität, die zu Fuß in 10 Minuten erreicht werden kann.

Die monatlichen Betriebs-/Heizkosten für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz betragen derzeit ca. € 251,64 (inkl. Ust.) + Reparaturrücklagen von ca. € 105,95

**KAUFPREIS:** inklusive Tiefgaragenstellplatz € 549.000,- !

Bezugsbereit: nach Vereinbarung!

### **Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:**

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1% (derzeit besteht die Möglichkeit einer Befreiung von dieser Gebühr)

Vermittlungshonorar 3,0% (+20% Ust)

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten ca. 1,5% - 2% (+20% Ust)

Finanzierungskosten lt. Bank

### **Anmerkung:**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns eine E-Mail ([info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien e.U. vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap