

**TOP W11 // 2-Zi.-Dachgeschoss-ANLEGER-Wohnung,  
provisionsfrei**



**Objektnummer: 909**

**Eine Immobilie von TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arzler Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Wohnfläche:	50,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	404.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Tribus

TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH  
Weckaufstraße 14  
6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 130  
H +43 664 5252294

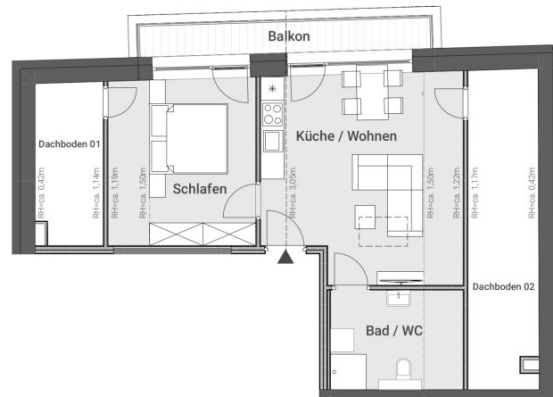
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# WOHNUNG-TOP W11

## 2-Zimmer-Wohnung

Küche / Wohnen	26,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,06 m <sup>2</sup>
Bad / WC	8,51 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>50,82 m<sup>2</sup></b>
Balkon	6,54 m <sup>2</sup>
Dachboden 01	7,05 m <sup>2</sup>
Dachboden 02	14,54 m <sup>2</sup>



14



Dachgeschoss



Die Grundrisse können sich aufgrund statischer und bauwirtschaftlicher Einflüsse leicht verändern!

# Objektbeschreibung

## Attraktive Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive

Die Wohnanlage in der Arzler Straße 77 bietet Ihnen als Anleger eine einmalige Möglichkeit, in den stark nachgefragten Immobilienmarkt Innsbrucks zu investieren. Mit seiner optimalen Lage und nachhaltigen Bauweise schafft dieses Projekt langfristig Wert und Stabilität – perfekt für Investoren, die auf Sicherheit und Rendite setzen.

### Warum dieses Projekt für Investoren attraktiv ist:

- 2. Top Lage in Innsbruck:** Die Arzler Straße 77 liegt in einem gefragten Wohngebiet, nur wenige Minuten von der historischen Altstadt, der Universität und zentralen Knotenpunkten entfernt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit einer Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile – ein entscheidender Vorteil für Mieter und somit für Ihre Rendite.
- 4. Nachhaltigkeit und Werterhalt durch Revitalisierung:** Anstelle eines Abbruchs wird hier auf eine durchdachte Revitalisierung gesetzt. Die Entscheidung für die Erhaltung der Gebäudestruktur schont nicht nur Ressourcen, sondern spricht auch eine umweltbewusste Mieterschaft an. Nachhaltigkeit ist zunehmend ein Kauf- und Mietargument – ein klarer Wettbewerbsvorteil auf dem Immobilienmarkt.
- 6. Flexibles Wohnungsmix – Breite Zielgruppe:** Mit insgesamt 12 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Häuser, bietet das Projekt eine Vielfalt an Wohnungsgrößen (2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen). Dieser Wohnungsmix spricht unterschiedliche Zielgruppen an – von Singles über junge Familien bis hin zu älteren Bewohnern. Dadurch wird Ihr Investment breit aufgestellt und die Vermietbarkeit maximiert.
- 8. Barrierefreiheit und moderne Ausstattung:** Alle Wohnungen sind barrierefrei und mit einem Aufzug ausgestattet, was sie für eine breite Mieterschicht attraktiv macht – von jungen Berufstätigen bis zu Senioren. Optionale Ausstattungsmöglichkeiten bieten zusätzliche Flexibilität bei der Gestaltung und Vermietbarkeit.

### Ihre Vorteile als Investor:

- **Nachhaltige Rendite:** Innsbruck ist als Universitätsstadt und attraktiver

Wirtschaftsstandort stets gefragt. Die Lage und das durchdachte Konzept dieser Wohnanlage sichern Ihnen eine stabile Mieternachfrage und nachhaltige Mieteinnahmen.

- **Nettokauf möglich:** Investoren können die Immobilie netto, also unter Ausweisung der Umsatzsteuer, erwerben. Dies reduziert die Anschaffungskosten und steigert die Rentabilität Ihrer Investition.
- **Optional – bezugsfertig ausgestattet:** Auf Wunsch kann Ihre Anlegerwohnung vor Übergabe komplett eingerichtet werden (inklusive Küche, Lampen und weiteren Ausstattungen). Dies gewährleistet eine nahtlose Vermietung und maximiert Ihre Renditechancen von Anfang an.
- **Erstvermietung:** Die Erstvermietung Ihrer Immobilie übernehmen wir kostenlos.
- **Provisionsfreier Kauf:** Sparen Sie sich zusätzliche Kosten und erwerben Sie Ihre Wohnung provisionsfrei direkt vom Bauträger.
- **Vermietungsservice:** Auf Wunsch bieten wir Ihnen einen umfassenden Vermietungsservice an. Dies umfasst die Verwaltung, Mietersuche und Betreuung, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen.

### Investment-Highlight: Wohnung Top 11

- **2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss**
- **Wohnfläche:** ca. 50,82 m<sup>2</sup>
- **Aufteilung:** Wohnküche, Bad mit WC, Schlafzimmer + Balkon (6,54 m<sup>2</sup>) + Dachboden mit geringeren Raumhöhe (21,59 m<sup>2</sup>)
- **Barrierefrei und modern ausgestattet** – perfekt für unterschiedliche Mietgruppen

## **Zeitplan:**

- **Baubeginn:** Herbst 2024
- **Fertigstellung:** Frühjahr 2026

## **Besichtigung des Bestandsgebäudes möglich:**

Dank der Revitalisierung des Bestands haben Sie die Möglichkeit, das Gebäude bereits vor Baubeginn zu besichtigen. Verschaffen Sie sich so einen persönlichen Eindruck von der Substanz und dem Potenzial Ihrer zukünftigen Investition.

Sichern Sie sich frühzeitig Ihre Kapitalanlage in einem der gefragtesten Märkte Österreichs und profitieren Sie von einem rundum sorglosen Investitionspaket. Für weitere Informationen und ein individuelles Beratungsgespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

**Ich freue mich über Ihre Anfrage!**

**Mario Tribus**

**Tiroler Immobilien**

Tel. +43 5372 22080-130

Mail. [tribus@tiroler-immobilien.at](mailto:tribus@tiroler-immobilien.at)

*\*Die Kaufpreise verstehen sich zuzüglich USt. und ohne Autoabstellplatz.*

*\*Sie möchten die Wohnung zur Selbstnutzung erwerben? Fragen Sie nach unserer Kaufpreisliste für Eigennutzung.*

**Jetzt investieren – in Nachhaltigkeit und Zukunft!**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap