

TOP W3 // 3-Zi.-ANLEGER-Wohnung, provisionsfrei



Objektnummer: 901

Eine Immobilie von TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arzler Straße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Wohnfläche:	65,98 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	526.700,00 €

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.



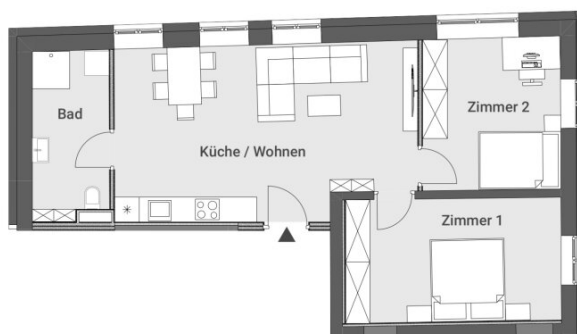
WOHNUNG-TOP W3

3-Zimmer-Wohnung

Küche / Wohnen	30,28 m ²
Zimmer 1	15,74 m ²
Zimmer 2	12,43 m ²
Bad	7,53 m ²
Gesamt	65,98 m²



Erdgeschoss



7

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 3

- **3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss**
- **Wohnfläche:** ca. 65,98 m²
- **Aufteilung:** Wohnküche, Bad mit WC, 2 Schlafzimmer
- **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

**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