

## **Sonnige 4-Zi-Wohnung mit Westbalkon in perfekter Lage Innsbruck !**



**Objektnummer: 5231/1360**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	648.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,25 €
<b>Heizkosten:</b>	27,45 €
<b>USt.:</b>	25,07 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Jindra Immobilien GmbH**

Jindra Immobilien GmbH  
Agramsgasse 16  
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52204

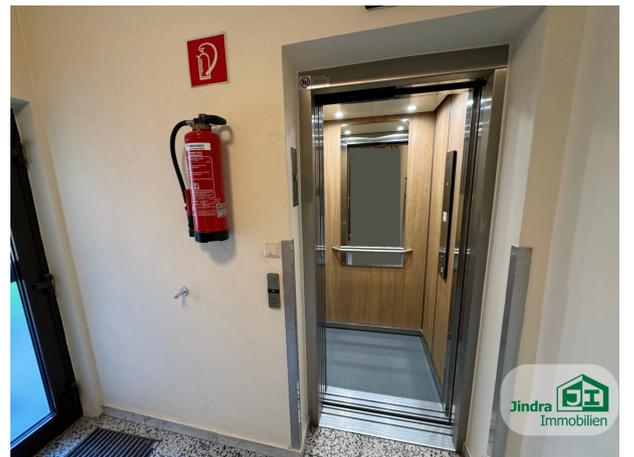
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

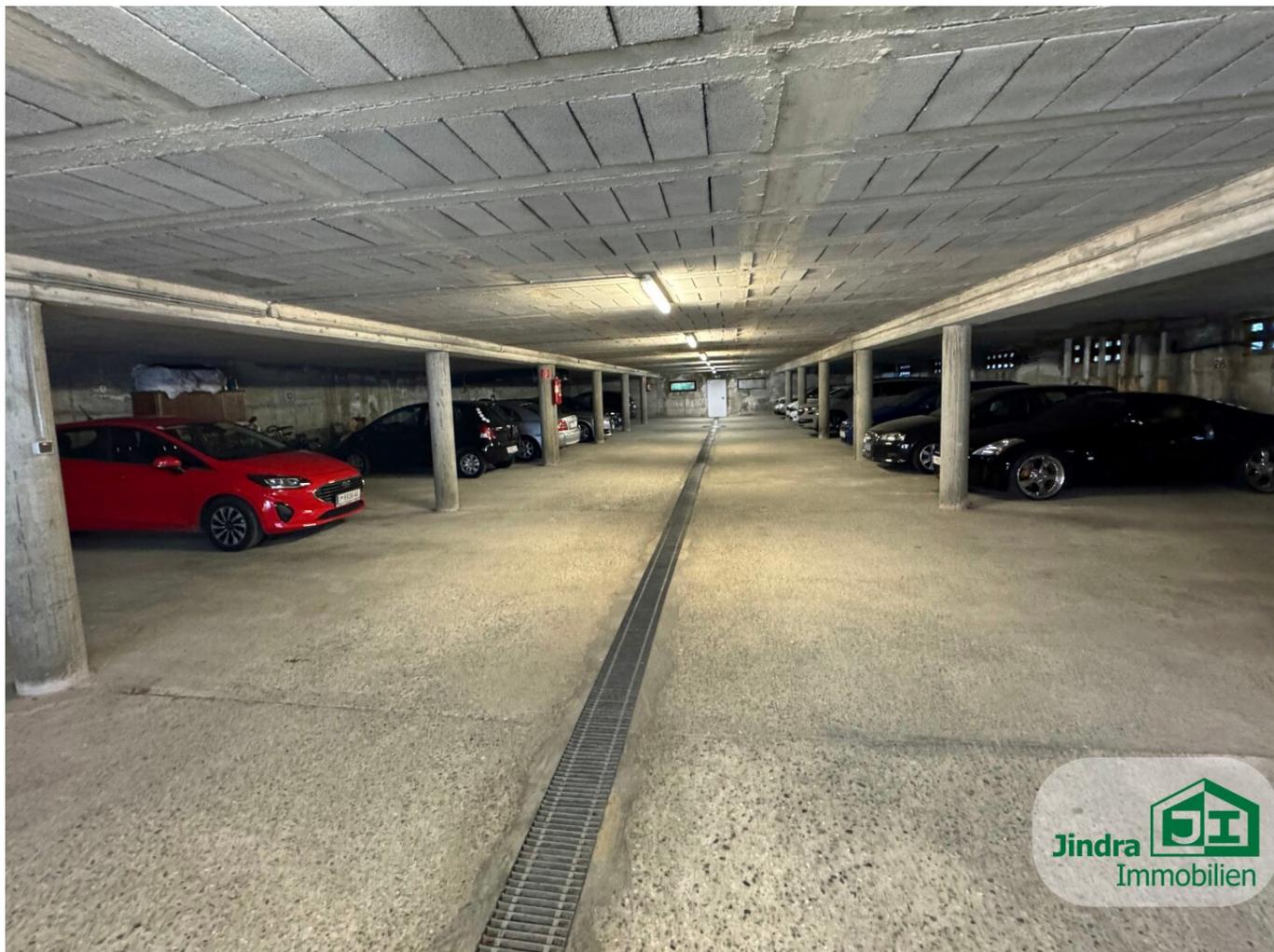












Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.

- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Immobilienreuhänder
- 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 Ihrer neuen Wohnung in Innsbruck - Hötting! Mit 4 Zimmern bietet sie genügend Platz für Ihre Familie und der westseitige Balkon ist ideal, um abends die Sonne zu genießen. Zudem ist ein Tiefgaragenstellplatz im Eigentum sicherlich ein großer Vorteil, besonders in einer Stadt, wo Parkplätze oft knapp sind.

Mit der gut durchdachten Raumaufteilung und einem altertsgemäßen Zustand bieten sich verschiedene Möglichkeiten für die Erneuerung der Räume. Die Zimmer sind alle zentral begehbar, was ebenfalls praktisch ist, da es den Zugang über den Flur zu den einzelnen Räumen erleichtert. Auch für eine Benützung/Vermietung als Wohngemeinschaft ist das perfekt.

Der großzügige Wohnbereich ist dank großer Fensterfronten lichtdurchflutet und bietet Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die Berge. Hier können Sie entspannte Abende mit Ihrer Familie verbringen oder sich auf Ihrem eigenen Balkon zurückziehen und die Ruhe und Schönheit der Natur genießen. Der Parkettboden im Wohnbereich verleiht dem Raum ein gemütliches Ambiente.

Die Einbauküche ist funktional gestaltet mit eingebundener Essecke. Hier können Sie Ihrer kulinarischen Leidenschaft freien Lauf lassen und Ihre Familie und Freunde mit köstlichen Gerichten verwöhnen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 weitere Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie genügend Privatsphäre bieten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist separat.

Mit dem erneuerten Personenaufzug gelangen Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung. Auch Ihr Fahrzeug finde in der eigenen Tiefgarage einen sicheren Platz. Die neu eingebaute Fernwärme für die Zentralheizung sorgt dafür, dass Sie immer angenehme Temperaturen in Ihrer Wohnung haben, ohne sich um die Heizkosten sorgen zu müssen.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Dank der guten Verkehrsanbindung sind Sie schnell in der Innenstadt und der UNI von Innsbruck. Der Bus und die Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch für Familien mit Kindern ist diese Wohnung ideal, da Schulen und Kindergärten in der Nähe sind sowie ein hofeigener Spielplatz mit Rasen vorhanden ist.

Für den täglichen Bedarf finden Sie Supermärkte, eine Apotheke und eine Bäckerei in unmittelbarer Nähe. Auch das Einkaufszentrum West ist schnell zu erreichen, falls Sie mal ausgiebig shoppen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute

einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Gelegenheit persönlich zu präsentieren. Leben Sie Ihren Traum inmitten der malerischen Landschaft von Innsbruck und genießen Sie jeden Tag den Blick auf die majestätischen Berge. Diese Wohnung ist ein wahre Gelegenheit und wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

### **Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:**

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1% - Auf die Möglichkeit der Befreiung für die Eintragungskosten weisen wir hin.

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 GmbH vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap