

**226 Immobilien: Stadtblick & Bergpanorama |
2-Zi-Wohnung + separate Küche und Südwestbalkon im
Osten von Innsbruck**



Objektnummer: 486

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	77,00 m ²
Nutzfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	340.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Kahofer

226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

H +436601847231

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



2.2.6
IMMOBILIEN

2.2.6

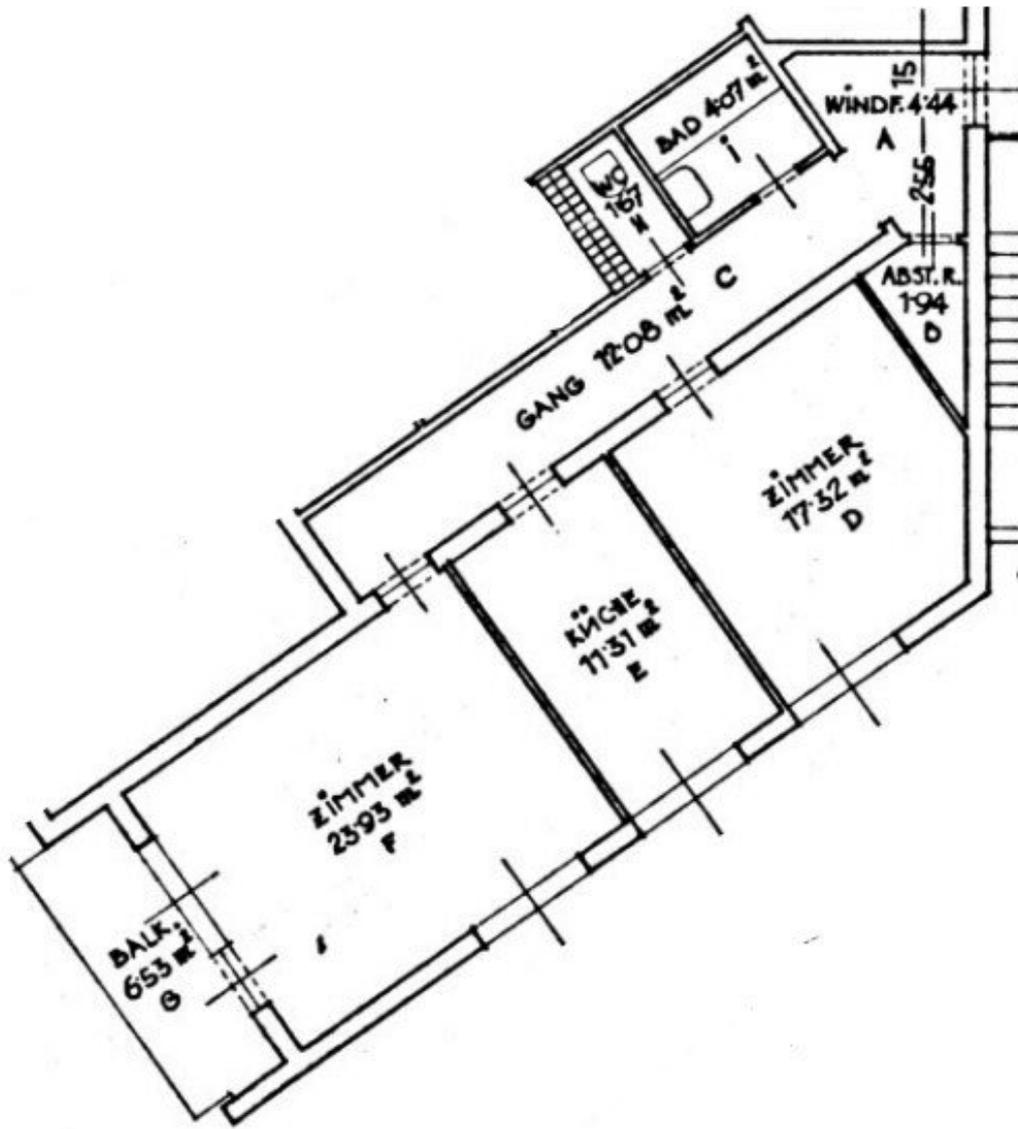












Objektbeschreibung

Diese **renovierungsbedürftige, aber gepflegte und sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung**, liegt im **5. Obergeschoss** einer Wohnanlage in einem infrastrukturell **sehr gut adaptierten Stadtteil im Osten von Innsbruck, genauer gesagt in der An-der-Lan-Straße**. Die Nutzfläche **beträgt laut Nutzwertfestsetzung ca. 77 m²**.

Die unkomplizierte Erreichbarkeit der oberen Stockwerke dieser Wohnanlage ist mittels **Personenlifte** gewährleistet.

RÄUME / LAYOUT

- Vorraum / Gang
- Abstellraum
- Badezimmer
- WC
- Schlafzimmer
- separate Küche
- Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Südwest-Balkon

NACH DRAUSSEN

Besonders hervorzuheben ist der **helle und einladende Wohnbereich mit Zugang zum Balkon**. Der **ca. 6,53 m² große Südwestbalkon mit Weit- und Stadtblick**, kann fast als zusätzlicher Wohnraum gesehen werden, nahe der Natur und das zu allen Jahreszeiten. **Tanken Sie hier viel Sonne, genießen Sie den ersten Kaffee am Morgen** und

entspannen Sie bei einem **Glas Wein** oder einem **kühlen Bier** mit Ihren **Liebsten** nach einem **vollgepackten Arbeitstag**.

LASSEN SIE IHREN IDEEN FREIEN LAUF

Die Einheit ist **renovierungsbedürftig** und **wünscht sich eine Modernisierung, ganz nach Ihren Vorstellungen**. Die **Fenster, die Wohnungseingangstüre sowie der Terrassenbelag wurden vor einigen Jahren bereits erneuert**. Die Elektroinstallationen entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik, eine Erneuerung wird empfohlen (kein FI-Schalter).

Tipps dazu und die **Organisation sowie unsere Empfehlungen von verlässlichen Handwerkern** können wir Ihnen gerne im Zuge der gemeinsamen Besichtigung bekanntgeben. Auf Wunsch der Verkäufer wird die Wohnung samt auf den Fotos ersichtlichem Inventar verkauft. Sehr **gerne organisieren wir für Sie eine Entrümpelung / Entsorgung der Gegenstände**.

Der faire Kaufpreis bietet vielleicht die **Möglichkeit, notwendige Sanierungsmaßnahmen und Adaptierungen finanziell erschwinglich** zu machen. **DIE perfekte Wohnung für Bastler und Starter, die Ihren Wohnraum noch selbst gestalten möchten!**

LAGE

Zeit ist kostbar und endlich... Mit dieser Wohnung **sparen Sie Zeit!** Das gegenständliche Objekt liegt im Osten der **Landeshauptstadt in der An-der-Lan-Straße, Innsbruck**. **Busverbindungen, Lebensmittelgeschäfte, eine Apotheke, Sporteinrichtungen wie ein Beachvolleyballplatz, ein Schwimmbad, Cafes, die Innpromenade, Kinderspielplätze, etc. ...alles in direkter Nachbarschaft** und in **wenigen Minuten fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar**. Zudem: Ein gut **ausgebautes Radwegenetz vor Ort**, lässt keine Wünsche für **unkompliziertes, autofreies Bewegen** in die Stadt (und aus der Stadt) offen!

VERFÜGBARKEIT / INFORMATIONEN ZUM WOHNHAUS

Die Wohneinheit ist **unbewohnt und ab sofort verfügbar**.

Sehr gerne stellen wir Ihnen im Zuge Ihrer Anfrage und gemeinsamen Besichtigung alle **objektrelevanten Unterlagen wie Betriebskostenvorschreibung, Protokolle der Eigentümerversammlung, Vorausschau, Energieausweis, etc.** bereit.

KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN

Falls Sie **beabsichtigen im Gegenzug eine Immobilie zu veräußern**, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und präsentieren Ihnen ein **interessantes sowie passendes Angebot**.

NEU: Bitte beachten Sie auch unsere **Angebote wie Entrümpelungen, Übersiedlungen**

sowie Sanierungen mit seriösen Kooperationspartnern.

FINANZIERUNG

In den letzten Jahren ist es uns erfolgreich gelungen, ein **verlässliches und seriöses Netzwerk mit diversen Bank- und Kreditinstituten** aufzubauen, das auch Sie, mit Hilfe unserer **Vermittlung auf Vertrauensbasis**, gerne in Anspruch nehmen können.

Sprechen Sie mit uns. Lassen Sie sich **unverbindlich zusätzliche Angebote von unseren Kooperationspartnern** darlegen, bevor Sie große Entscheidungen treffen.

KONTAKT

Wagen Sie den Schritt, vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme und eine **gemeinsame, stressfreie Besichtigung!** Wir nehmen uns gerne ausreichend Zeit für Sie.

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:**

Ihr Team von **226 Immobilien**

Mag. Johannes Schneider

+43664/9228101

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

COPYRIGHT: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Nutzwertgutachten / Wohnungseigentumsvertrag sowie den Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei. Laut Nutzwertfestsetzung teilt sich die Wohnung wie folgt auf. Wohnung **Top 25***

gleich wie Wohnung Top 1 bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Balkon und Zubehör, Gesamtfläche ca. 77,50 m², angerechnete Fläche 62,90 m².

Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap