

## Kleine, feine 2-Zimmer-Perle zum Verlieben



**Objektnummer: 6566/1430**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	32,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



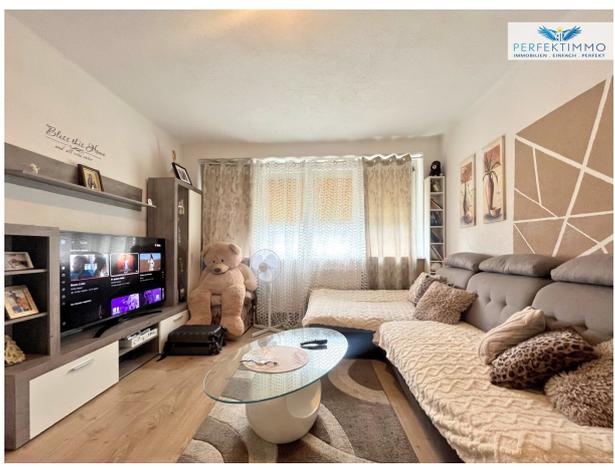
### Barbara Lechleitner

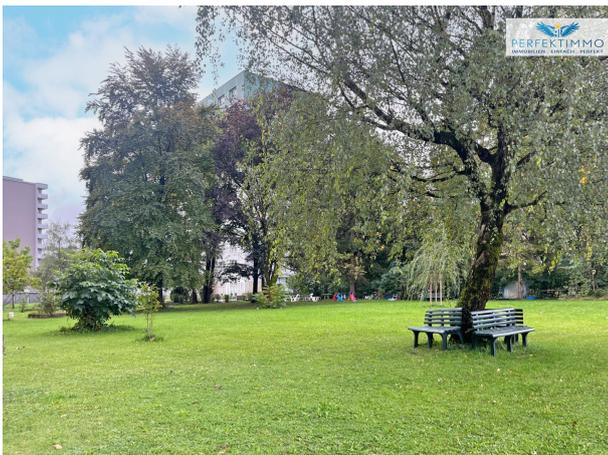
PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332

H ?+43 650 9805332

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






**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

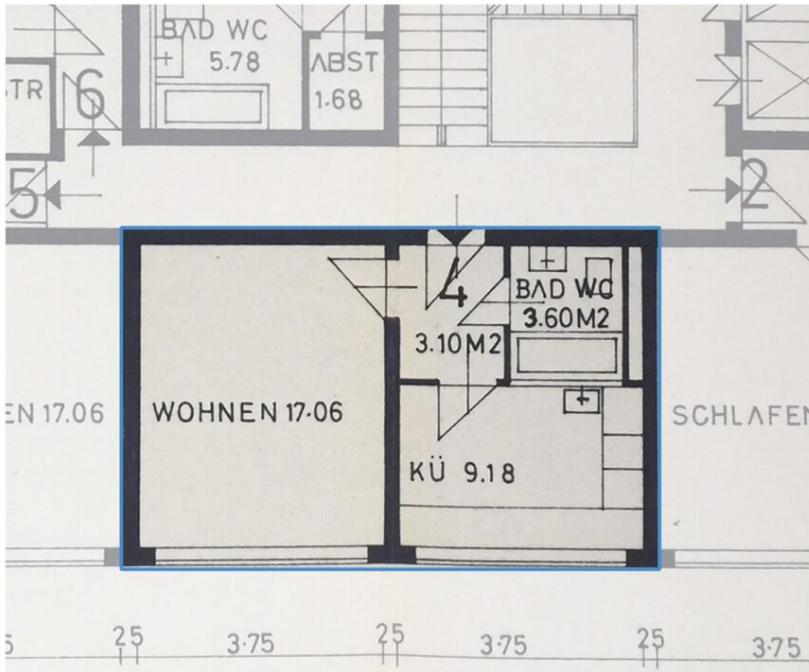
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG   KAUFBERATUNG   FINANZIERUNGEN   INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# WOHNUNG TOP W4

7. Obergeschoss | Kompakte 2-Zimmer-Wohnung



Raumaufteilung	
Vorraum	3,10 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,60 m <sup>2</sup>
Küche	9,18 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	17,06 m <sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 32,94 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Fantastische Aussicht vom 7. Obergeschoss in gepflegter Anlage

Zum Verkauf steht eine schöne 2-Zimmer-Wohnung im Olympischen Dorf mit einer beeindruckenden Aussicht und einem großzügigen, gepflegten Allgemeingarten. Die Wohnanlage wird durch einen Hausmeister, der selbst in der Anlage wohnt, bestens betreut und gepflegt. Die Wohnung befindet sich im 7. Obergeschoss und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Mit einer Wohnnutzfläche von über 32 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung einen gut durchdachten Grundriss und ist ideal für Anleger.

Die Wohnung wurde zuletzt 2018 renoviert, wobei die Böden saniert wurden, und befindet sich in einem guten Zustand. Beheizt wird sie über Radiatoren, und eine funktionale Küche gehört zur Ausstattung. Ein Parkplatz ist nicht inkludiert, allerdings ist das Parken in der näheren Umgebung kostenlos an der Straße möglich.

Aktuell ist die Wohnung bis Dezember 2025 befristet vermietet, was sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht. Dank der guten Lage und der gepflegten Wohnanlage eignet sich dieses Objekt hervorragend für Anleger, die eine solide Kapitalanlage suchen. Nutzen Sie diese Chance, eine Wohnung in einer beliebten Wohngegend mit hohem Vermietungspotenzial zu erwerben.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt im Olympischen Dorf und besticht mit bester Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an das Stadtzentrum. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Grünflächen, Sportanlagen sowie eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Berge für Outdoor-Aktivitäten.

### ECKDATEN:

Objekttyp Wohnung

Letzte Renovierung 2018 wurden die Böden saniert.

Zustand Gut

Wohnnutzfläche ca. 32,94 m<sup>2</sup>

Zimmer 2

Stockwerk 7. Obergeschoß

Personenaufzug Vorhanden

Heizung Radiatoren

Befeuerung in Abklärung

Ausstattung Küche

Energieausweis in Arbeit

Kellerabteil Nein

Parkplatz Es kann gratis geparkt werden in dieser Wohngegend.

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Vermietung Derzeit befristet vermietet bis Dezember 2025.

Mieteinnahmen € 500,00 Mietzins zzgl. Betriebskostenkonto

Betriebskosten dzt. € 163,17 inkl. Rücklagenbeitrag

**Kaufpreis € 169.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

##### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap