

## WG-geeignete 2-Zimmer-Wohnung in Bestlage



**Objektnummer: 6566/1441**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	46,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 299,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	448,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.iur. Johannes Breuss**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 650 3243996  
H +43 650 3243996





# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Johannes Breuss  
+43 650 32 43 996

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

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

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

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



## Objektbeschreibung

### Ca. 46,69 qm Fläche mit viel Potenzial

Entdecken Sie Ihre ideale Investition oder Ihr perfektes Zuhause im Herzen von Innsbruck! Diese helle 2-Zimmer-Wohnung bietet nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch ein attraktives Investmentpotenzial. Die Nähe zur Hauptuniversität, der Bibliothek, der Klinik und der Altstadt verspricht eine unschlagbare Lebensqualität.

Die beiden Zimmer mit Blick nach Osten lassen Sie den Tag mit der aufgehenden Sonne begrüßen. Die Küche ist nach Westen ausgerichtet, perfekt für gemütliche Abendessen bei Sonnenuntergang. Die Wohnung strahlt Helligkeit und Freundlichkeit aus, was ein angenehmes Wohngefühl schafft.

Die ideale Anbindung an den Radweg und die beliebten Fitnessstationen entlang des Inns fördert einen aktiven Lebensstil. Ein Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang zur Wohnung. Diese Immobilie ist nicht nur eine kluge Wahl für Studenten, die eine erstklassige Lage suchen, sondern auch für Anleger, die nach langfristigem Wertzuwachs in einer von Innsbrucks Bestlagen streben. Machen Sie diese Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause oder sichern Sie sich eine erstklassige Investitionsmöglichkeit!

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich sehr gut gelegen im Zentrum Innsbrucks. In der näheren Umgebung erreicht man alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Auch an Freizeitangeboten mangelt es nicht: neben vielen beliebten Restaurants und Bars erreicht man auch schnell das Metropol und das Leokino, das am Inn gelegenes Fitnessareal mit Slacklinepark, uvm.

### ECKDATEN:

Objekttyp Wohnung

Baujahr 1963

Zustand Gebraucht

Fläche ca. 46,69 m<sup>2</sup>

Zimmer 2

Stockwerk 2. Obergeschoß

Personenaufzug Vorhanden

Heizung Radiatoren

Befuerung Erdgas

Ausstattung Einbauküche

Böden PVC, Fliesen

HWB Ref, SK 299,1 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse G)

fGEE, SK 2,36 (Klasse D)

Verfügbarkeit ab sofort

Betriebskosten dzt. ca. € 448,00 inkl. Rücklage

**Kaufpreis € 235.000,00**

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden und überzeugen Sie sich mittels eines Besichtigungstermins.

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

Ihr Ansprechpartner:

HERR MAG.IUR. JOHANNES BREUSS

Mobil: +43 650 3243996

E-Mail: [j.breuss@perfektimmo.at](mailto:j.breuss@perfektimmo.at)

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

Nebenkosten:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

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

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap