

## Perfektes Starter-Apartment mit Balkon und Stadtflair in Innsbruck – Ihr gemütliches Zuhause wartet auf Sie!



Perfektes Starter-Apartment mit Balkon und Stadtflair in Innsbruck – Ihr gemütliches Zuhause wartet auf Sie!



Ansprechpartner  
**Klaus Lendl**

[klaus.lendl@swisslife-select.at](mailto:klaus.lendl@swisslife-select.at)

**Objektnummer: 6013/753**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	24,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,71 €
<b>Heizkosten:</b>	61,51 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	84,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

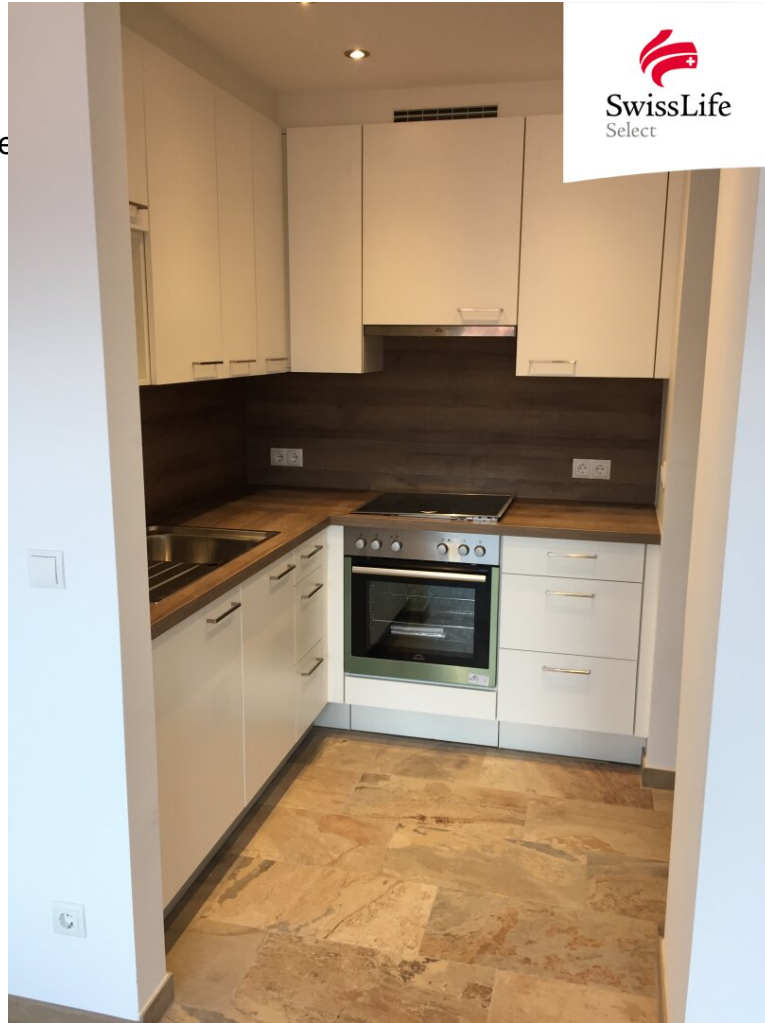


**Klaus Lendl Swiss Life Select Olympiastraße 17/4.OG 6020 Innsbruck**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Olympiastraße 17/4.OG  
6020 Innsbruck

T +43512393088

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

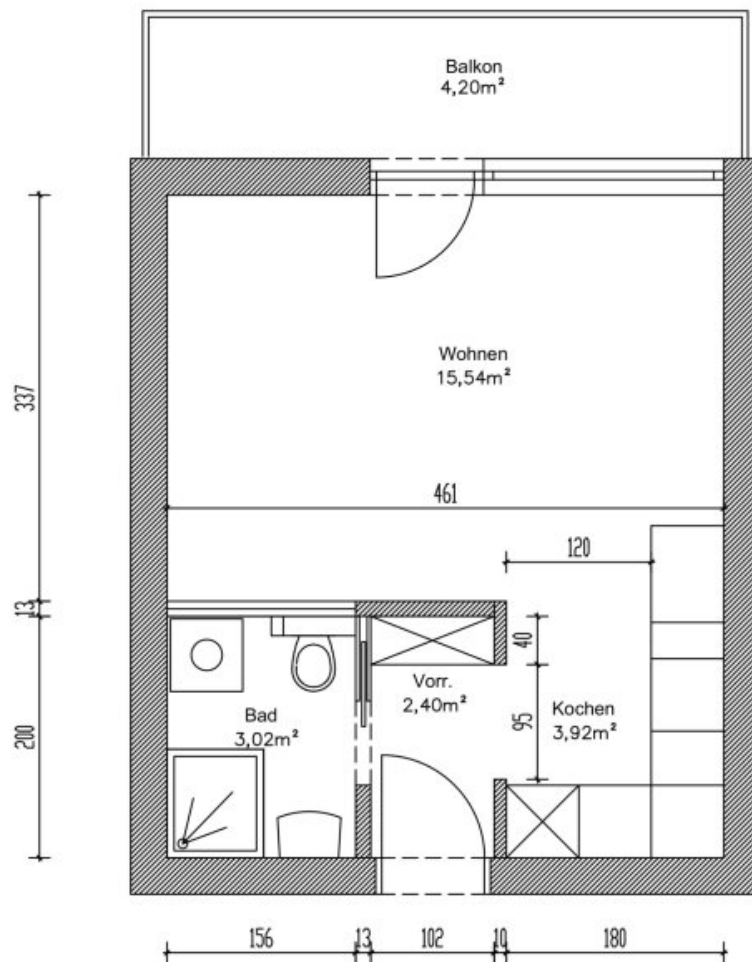


ermin zur



# Noldinstrasse 8 Top 40

## 24,88m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, nach einem langen Tag in Ihr eigenes kleines Paradies hoch über den Dächern von Innsbruck zurückzukehren. Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung ist der perfekte Rückzugsort für Singles oder Paare, die das städtische Leben lieben, aber gleichzeitig einen Ort der Ruhe und Geborgenheit suchen.

Mit 24,88 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung genau den Platz, den Sie benötigen – clever aufgeteilt und so gestaltet, dass Sie sich sofort wohlfühlen. Der lichtdurchflutete Wohnbereich wird durch große Fenster und hochwertiges Parkett in ein warmes, einladendes Ambiente gehüllt. Hier können Sie sich entspannen, die Seele baumeln lassen und die Hektik des Alltags hinter sich lassen.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Balkon – Ihr ganz persönlicher Ort für laue Sommerabende. Stellen Sie sich vor, wie Sie den Tag mit einem Glas Wein und einem atemberaubenden Blick auf die funkelnden Lichter der Stadt ausklingen lassen.

Die Küche ist bereits liebevoll für Sie ausgestattet und bietet genügend Stauraum für Ihre kulinarischen Kreationen. Das Badezimmer ist modern und elegant, mit einer erfrischenden Dusche – perfekt, um entspannt in den Tag zu starten. Hier wurde an jedes Detail gedacht, damit Sie sich rundum wohlfühlen können.

### **Besondere Merkmale:**

- Einladender Balkon mit traumhaftem Stadtblick
- Helles, freundliches Ambiente dank großer Fenster
- Hochwertiges Laminat für gemütliche Stunden
- Praktische Einbauküche im Preis enthalten
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Öl-Zentralheizung für wohlige Wärme
- Gepflegte und solide Bauweise

Die Lage ist ebenso ideal wie die Wohnung selbst: Nur wenige Schritte entfernt finden Sie die nächste Bushaltestelle, und auch Straßenbahn, Bahnhof sowie der Autobahnanschluss sind schnell erreicht. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Ihnen nichts fehlt.

Doch das Beste an Innsbruck ist die perfekte Kombination aus Stadtleben und Natur. Ob Wandern, Skifahren oder Radfahren – die atemberaubende Berglandschaft Tirols wartet direkt vor Ihrer Haustür und bietet zu jeder Jahreszeit unvergessliche Erlebnisse.

Diese Wohnung ist ein wahrer Schatz – gemütlich, lichtdurchflutet und perfekt gelegen. Ob als Ihr erstes eigenes Zuhause oder als Kapitalanlage, dieses Apartment bietet alles, was Sie sich wünschen können.

**Zögern Sie nicht – Ihr neues Zuhause in Innsbruck wartet bereits auf Sie!**

#### **Allgemeine Hinweise:**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

#### **Sonstiges:**

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie uns telefonisch unter +4366475007313 oder per E-Mail an [immobilien@swisslife-select.at](mailto:immobilien@swisslife-select.at). Weitere Informationen und aktuelle Angebote finden Sie auch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>.

#### **Unser Service für Sie:**

- **Beratung:** Unverbindliche und umfassende Beratung zu allen Fragen rund um Vermietung, Verkauf und Immobilienbewertung.
- **Finanzierung:** Wir bieten maßgeschneiderte Finanzierungslösungen – unkompliziert und auf Sie abgestimmt.
- **Tipgeber-Provision:** Sie kennen jemanden, der ein Objekt verkaufen möchte? Profitieren Sie von unserer Tipgeberprovision!

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Wohlfühl-Architektenhaus persönlich zu präsentieren!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap