

## **Gesucht & begehrt: Groß-Garconniere in sonniger Aussichtslage**



**Objektnummer: 10430**

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE  
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 98,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,49
<b>Heizkosten:</b>	37,36 €
<b>USt.:</b>	12,57 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Nebenkosten lt. ÖVI Nebenkostenübersicht

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Flatscher**

Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien







# Objektbeschreibung

## Lage:

Diese große und helle 1-Zimmer-Wohnung liegt im 8. Obergeschoß eines 1972 errichteten Mehrparteienhauses, welches sich im beliebten Stadtteil Hötting-West, unweit der Technischen Universität befindet.

## Beschreibung:

Die Wohnung bietet Ihnen auf rd. 36m<sup>2</sup> einen Vorraum mit praktischer Garderobe, ein Badezimmer mit Badewanne und WC, ein helles Wohn-/Schlafzimmer mit Zugang zur sonnigen Süd-Loggia, sowie eine kleine Küche mit Essbereich.

## Ausstattung und Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann ohne lästige Renovierungsarbeiten sofort bezogen oder vermietet werden.

Die Bodenbeläge, sowie die Küche wurden vor einigen Jahren erneuert. Bei den Fenstern handelt es sich bereits um doppelverglaste Kunststofffenster. FI-Steckdosen vorhanden;

## Heizung und Betriebskosten:

Zentralheizung mit Erdgas

Die Betriebskosten belaufen sich auf rd. EUR 163,- mtl. (inkl. Warmwasser, Heizung und Rücklagen).

HWB 98,90, Klasse: C

## Infrastruktur:

Sehr gut; Schulen, Universität, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in der Nähe.

## Zubehör:

1 x Kellerabteil

## Allgemeinflächen und Parken:

+ großzügige Grünflächen

+ Wasch- und Trockenraum vorhanden

+ Parken ist mittels einer kostenlosen Parkkarte auf den allgemeinen Parkflächen möglich.

Fazit:

+ sonnige Aussichtslage

+ ideale Startwohnung

+ großzügiger & praktischer Grundriss

+ sofort bezugsfähig

+ Parkmöglichkeiten vor Ort

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin, erreichen Sie mich auch gerne telefonisch unter 0664-57 90 144.

Interessiert? Weitere Informationen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Alle Angaben erfolgen aufgrund Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer und/oder von Dritten übermittelt wurden und sind ohne Gewähr, Irrtum vorbehalten.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.flatscher.at](http://www.flatscher.at) oder lassen Sie sich [HIER](#) vormerken.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap