

## **Erstklassiges Wohnen in Innsbruck: Moderne Garcionerre (TOP 11) mit Südbalkon !**



**Objektnummer: 5231/1383**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Walderkammweg                           |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 6020 Innsbruck                          |
| Baujahr:                      | 2024                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 32,22 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 1                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Keller:                       | 3,90 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,67                          |
| Kaufpreis:                    | 286.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner

**Robert T. Jindra**

Jindra Immobilien e.U.  
Agramsgasse 16  
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52 2 04

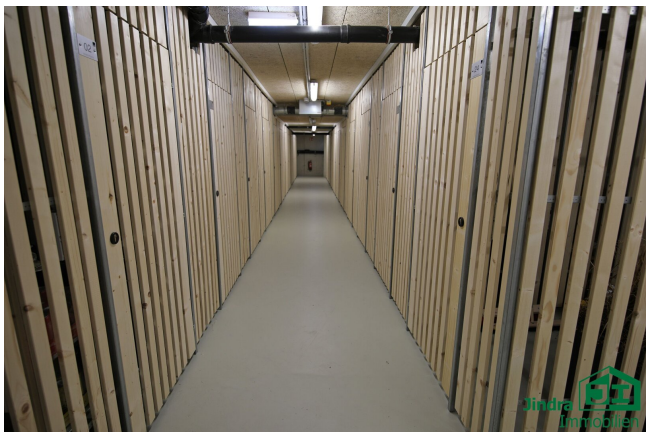
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Jindra  
Immobilien



Jindra  
Immobilien



Jindra  
Immobilien



Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.  
· Allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger  
· Staatlich geprüfter und behördlich  
konzessionierter Immobilienreuhänder  
· Akademischer beim Bundesministerium  
für Justiz eingetragener Mediator

Sie möchten eine Immobilie verkaufen und wollen den Wert wissen?  
Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich mit meiner Expertise aus  
40 Jahren zur Verfügung.

Rufen Sie mich einfach an (Tel: 05223 52204) oder schreiben Sie mir eine  
e-Mail an: [info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)

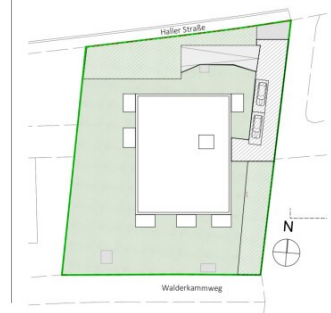
## WOHNEINHEITEN

Walderkammweg 9 - Innsbruck

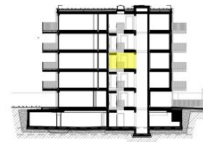
**Top 11 1 Zimmer 2.OG**

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Bad                  | 5,10  |
| Wohnen               | 27,12 |
| 32,22 m <sup>2</sup> |       |

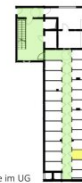
|              |      |
|--------------|------|
| Balkon       | 7,70 |
| Kellerabteil | 3,90 |



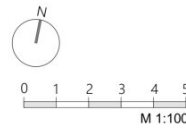
Übersicht 2. Obergeschoss



Schema Querschnitt



Kellerabteil im UG



2023 WA Walderkammweg 9 - Verkaufsplanung - 14.06.2023.pdf  
 BIM-Modell OFA - BIM-Modell Baubau für ARCHICAD 22/2023/0331\_LPV-WA-Walderkammweg

Einrichtungen und Befestigungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbearbeitung. Die Raum- und Wohnraumgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Platten nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Planlage. Änderungen vorbehalten.

**OFA**

OFA Architektur ZT GmbH

plan  
planinhalt  
maßstab  
datum  
bearbeitung

Verkaufsplanung  
Top 11  
1:100 in A3  
01.06.2023  
MO

**WA Walderkammweg**

Walderkammweg 9  
6020 Innsbruck

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Innsbruck in Tirol! Eine atemberaubende Garcionerre mit einer Gesamtfläche von 32,22m<sup>2</sup> wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Diese Immobilie ist der perfekte Ort für alle, die den Komfort und die Annehmlichkeiten einer Stadt mit dem Charme und der Schönheit der Natur verbinden möchten.

Der Kaufpreis von 286.000,00 € mag zunächst hoch erscheinen, aber lassen Sie sich nicht täuschen – diese Wohnung hat sehr viel zu bieten. Zum einen handelt es sich um einen Erstbezug, was bedeutet, dass Sie die erste Person sein werden, die in diese Wohnung einzieht. Das gibt Ihnen die Möglichkeit, sie ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Hier können Sie sich wirklich wie zuhause fühlen. Zum anderen ist die Ausstattung wirklich perfekt (Echtholzparkett-Böden, elektrische Raffstores mit Handy-Steuerung, Photovoltaik-Anlage, E-Ladestation vorbereitet, Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, 3-fach verglaste Isolierfenster, und....) und damit sind niedrige Betriebs-/Heizkostenkosten garantiert.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der südlich ausgerichtete Balkon (7,70 m<sup>2</sup>), die Ihnen einen traumhaften Ausblick auf die umliegende Berglandschaft, die Stadt und die grüne Umgebung bieten. Genießen Sie die frische Luft aus dem nebenanliegenden Park mit großen Bäumen und die Ruhe, während Sie den Blick über die atemberaubende Landschaft schweifen lassen.

Auch im Inneren der Wohnung gibt es viele Annehmlichkeiten, die Ihren Aufenthalt noch angenehmer machen. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die dafür sorgt, dass Sie immer warme Füße haben – auch an kalten Wintertagen. Die Fernwärme und Zentralheizung sorgen für eine effiziente und kostensparende Wärmeversorgung. Und wenn Sie mal etwas schweres zu tragen haben oder einfach nur bequem in Ihre Wohnung gelangen möchten, steht Ihnen ein barrierefreier Personenaufzug zur Verfügung.

Das Badezimmer ist mit einer modernen barrierefreien Dusche ausgestattet und bietet Ihnen somit eine erholsame Auszeit nach einem langen Tag. Auch die Tiefgarage und der Wasch- / Trockenraum, ein massiv versperrbares Kellerabteil sind weitere Annehmlichkeiten, die Ihnen das Leben erleichtern.

Die Wohnung ist ideal gelegen und bietet Ihnen eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit Bus und Straßenbahn erreichen Sie schnell und bequem alle wichtigen Orte im Zentrum der Stadt. In der Nähe befinden sich auch alle wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Sie haben somit alles, was Sie brauchen, in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und perfekter Infrastruktur. Nutzen Sie die Chance und werden Sie Teil dieser wunderschönen



Stadt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie und der traumhaften Aussicht verzaubern!

In dem Gebäude befindet sich außerdem noch eine Tiefgarage mit barrierefreiem Lift. Es besteht die Möglichkeit einen Tiefgaragenparkplatz zusätzlich ab 32.000,00€ (für Anleger ab 26.920,00€) zu erwerben.

Bezugsbereit: ab sofort!

Der Kaufpreis für Anleger beträgt € 261.300,- ! (Vorsteuerabzug)

### **Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:**

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1% - Auf die Möglichkeit der Befreiung für die Eintragung weisen wir hin.

Vermittlungshonorar: **Provisionsfrei für den Käufer**

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten ca. 1,5% - 2% (+20% Ust)

Finanzierungskosten lt. Bank

### **Anmerkung:**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns eine E-Mail ([info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien Fotos sind Beispielfotos !

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien GmbH vom Eigentümer und von Dritten

zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <1.750m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap