

**226 Immobilien: 4 Zimmer + separate Küche / 107 m² / 3
Loggien mit Weitblick in der Reichenauer Straße,
Innsbruck**



Objektnummer: 518

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	107,61 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	3
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Johannes Schneider

226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

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

2.2.6

IMMOBILIEN

2.2.6

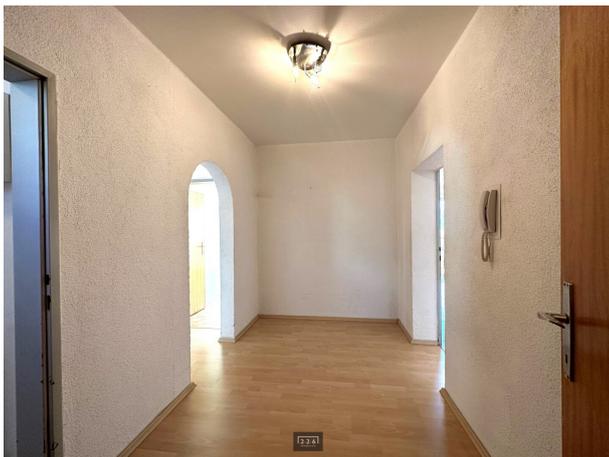












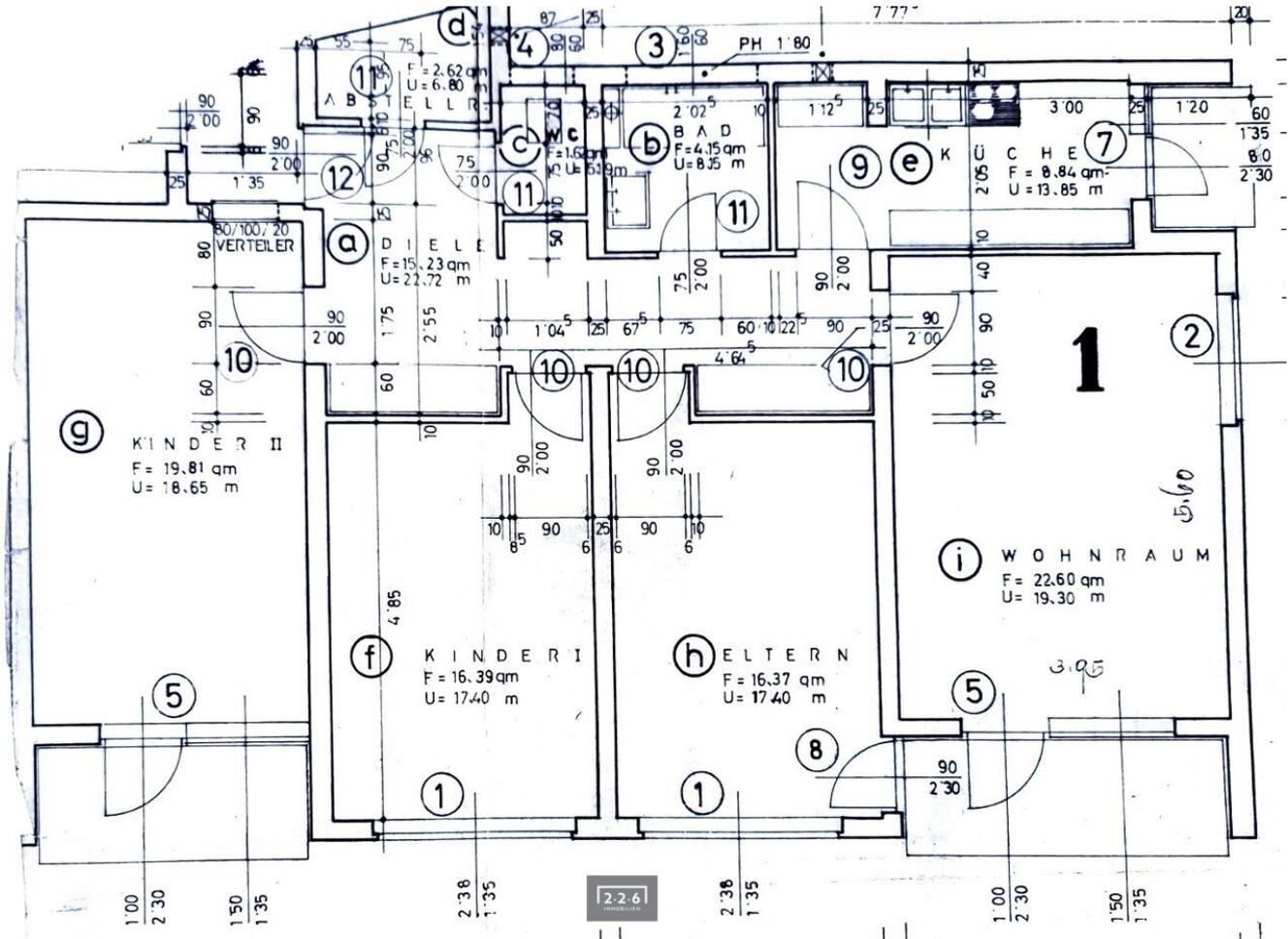
2.2.6

IMMOBILIEN

2.2.6
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Diese **sanierungsbedürftige, perfekt aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung**, liegt im **6. Obergeschoss einer Wohnanlage** in einem **infrastrukturell sehr gut adaptierten Stadtteil im Osten von Innsbruck**, genauer gesagt in der **Reichenauer Straße**. Die **Nutzfläche** dieser Wohneinheit beläuft sich laut vorliegendem Grundrissplan auf **großzügige 107 m²**.

Die **unkomplizierte Erreichbarkeit** der oberen Stockwerke dieser Wohnanlage ist **mittels Personenlifte gewährleistet**. Mit dem **atemberaubenden Bergpanorama**, das Sie aus fast **jedem Raum der Wohnung genießen** können, **erleben Sie die Umgebung in ihrer ganzen Pracht**.

RÄUME / LAYOUT

- Vorraum / Diele / Gang
- Abstellraum
- WC mit Fenster
- Badezimmer mit Fenster
- Küche mit Zugang 1. Loggia und Blick auf die Innsbrucker Nordkette
- Wohnzimmer mit Zugang 2. Loggia
- Zimmer 1 mit Zugang 2. Loggia
- Zimmer 2
- Zimmer 3 mit Zugang 3. Loggia

NACH DRAUSSEN / 3 BALKONE

Besonders hervorzuheben ist der **helle, einladende Wohnbereich mit Zugang auf eine der 3 Loggien und Fenster mit Blick auf die Innsbrucker Nordkette**. **Zwei östlich vorgelagerte Loggien** im Ausmaß von **ca. 5,6 m²** und **ca. 4,5 m²** mit **Weit- und Stadtblick**, können fast als zusätzlicher Wohnraum gesehen werden, nahe der Natur und das zu allen Jahreszeiten. **Genießen Sie bei Morgensonne den ersten Kaffee und entspannen Sie am Abend bei einem Glas Wein oder einem kühlen Bier** mit Ihren Liebsten nach einem vollgepackten Arbeitstag.

Praktisch: Von der **separaten Küche** aus gelangen Sie auf eine **vorgelagerte Wirtschaftsloggia** mit einem Ausmaß von **ca. 2,20 m²**. Dort können Sie **Gegenstände, Vorräte oder Putzutensilien lagern**, damit diese **keinen direkten Wohnraum beanspruchen**.

LASSEN SIE IHREN IDEEN FREIEN LAUF

Die Einheit ist **sanierungsbedürftig und wünscht sich eine Modernisierung, ganz nach Ihren Vorstellungen**. Die **Elektroinstallationen** entsprechen **nicht mehr dem Stand der Technik**, eine Erneuerung wird empfohlen (kein FI-Schalter).

Tipps dazu und die **Organisation sowie unsere Empfehlungen von verlässlichen Handwerkern** können wir Ihnen gerne im Zuge der gemeinsamen Besichtigung bekanntgeben.

Der **faire Kaufpreis bietet vielleicht die Möglichkeit, notwendige Sanierungsmaßnahmen und Adaptierungen finanziell erschwinglich zu machen**. **DIE perfekte Wohnung für Bastler und Starter**, die **Ihren Wohnraum noch selbst gestalten** möchten!

LAGE

Zeit ist kostbar und endlich... **Mit dieser Wohnung sparen Sie Zeit!** Das gegenständliche Objekt liegt im **Osten der Landeshauptstadt in der Reichenauer Straße, Innsbruck**. **Busverbindungen, Lebensmittelgeschäfte, eine Apotheke, eine Konditorei, Restaurant, Kaffeehäuser Pizzerien, Sporteinrichtungen wie ein Beachvolleyballplatz, Sportplätze, ein Schwimmbad**, ebenso die **unweit entfernte Innpromenade mit Kinderspielplätzen**, etc.alles in **direkter Nachbarschaft und in wenigen Minuten fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar**. Zudem: Ein **gut ausgebautes Radwegenetz** vor Ort, lässt keine Wünsche für unkompliziertes, **autofreies Bewegen in der Stadt** (und aus der Stadt) offen!

VERFÜGBARKEIT / INFORMATIONEN ZUM WOHNHAUS

Die Wohneinheit ist **unbewohnt und ab sofort verfügbar**.

Sehr gerne stellen wir Ihnen **im Zuge Ihrer Anfrage und gemeinsamen Besichtigung alle objektrelevanten Unterlagen** wie Betriebskostenvorschreibung, Protokolle der

Eigentümerversammlung, Vorausschau, Energieausweis, etc. bereit.

KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN

Falls Sie beabsichtigen im **Gegenzug eine Immobilie zu veräußern**, unterstützen wir Sie **dabei sehr gerne und präsentieren Ihnen ein interessantes sowie passendes Angebot.**

NEU: Bitte beachten Sie auch unsere Angebote wie **Entrümpelungen, Übersiedlungen sowie Sanierungen mit seriösen Kooperationspartnern.**

FINANZIERUNG

In den letzten Jahren ist es uns erfolgreich gelungen, ein **verlässliches und seriöses Netzwerk mit diversen Bank- und Kreditinstituten** aufzubauen, das auch Sie, mit Hilfe unserer Vermittlung auf Vertrauensbasis, gerne in Anspruch nehmen können.

Sprechen Sie mit uns. Lassen Sie sich unverbindlich zusätzliche Angebote von unseren Kooperationspartnern darlegen, bevor Sie große Entscheidungen treffen.

KONTAKT

Wagen Sie den Schritt, vereinbaren Sie mit uns einen **unverbindlichen Besichtigungstermin**. Wir freuen uns auf Ihren **Anruf und Kontaktaufnahme und eine gemeinsame, stressfreie Besichtigung!** Wir nehmen uns gerne ausreichend Zeit für Sie.

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:**

Ihr Team von **226 Immobilien**

Mag. Johannes Schneider

+43664/9228101

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

COPYRIGHT: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Nutzwertgutachten / Wohnungseigentumsvertrag sowie den Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei. Laut Vorentscheidung der Stadt Ibk teilt sich die Wohnung wie folgt auf. **Wohnung Top im Plan mit TOP 25 bezeichnet, gleich wie Wohnung B 17, Nutzfläche 107,63 m²**; Eine Wohnung im Plan mit Top B 17 bezeichnet, bestehend aus 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Vorraum, 3 Loggien und Kellerabteil, Nutzfläche 107,63 m².*

Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap