

**Innsbruck-Reichenau: 4 Zimmerwohnung in sonniger und ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse!**



**Objektnummer: 1721/39**

**Eine Immobilie von Immobilitentreuhand Dr. Pollo GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dr. Roland Pollo**

Immobilientreuhand Dr. Pollo GmbH  
Haspingerstraße 7  
6020 Innsbruck

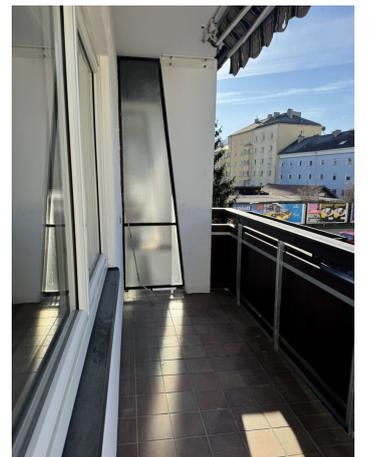
T +43 512 257046

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



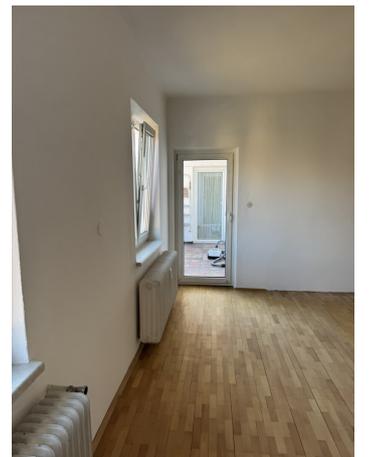










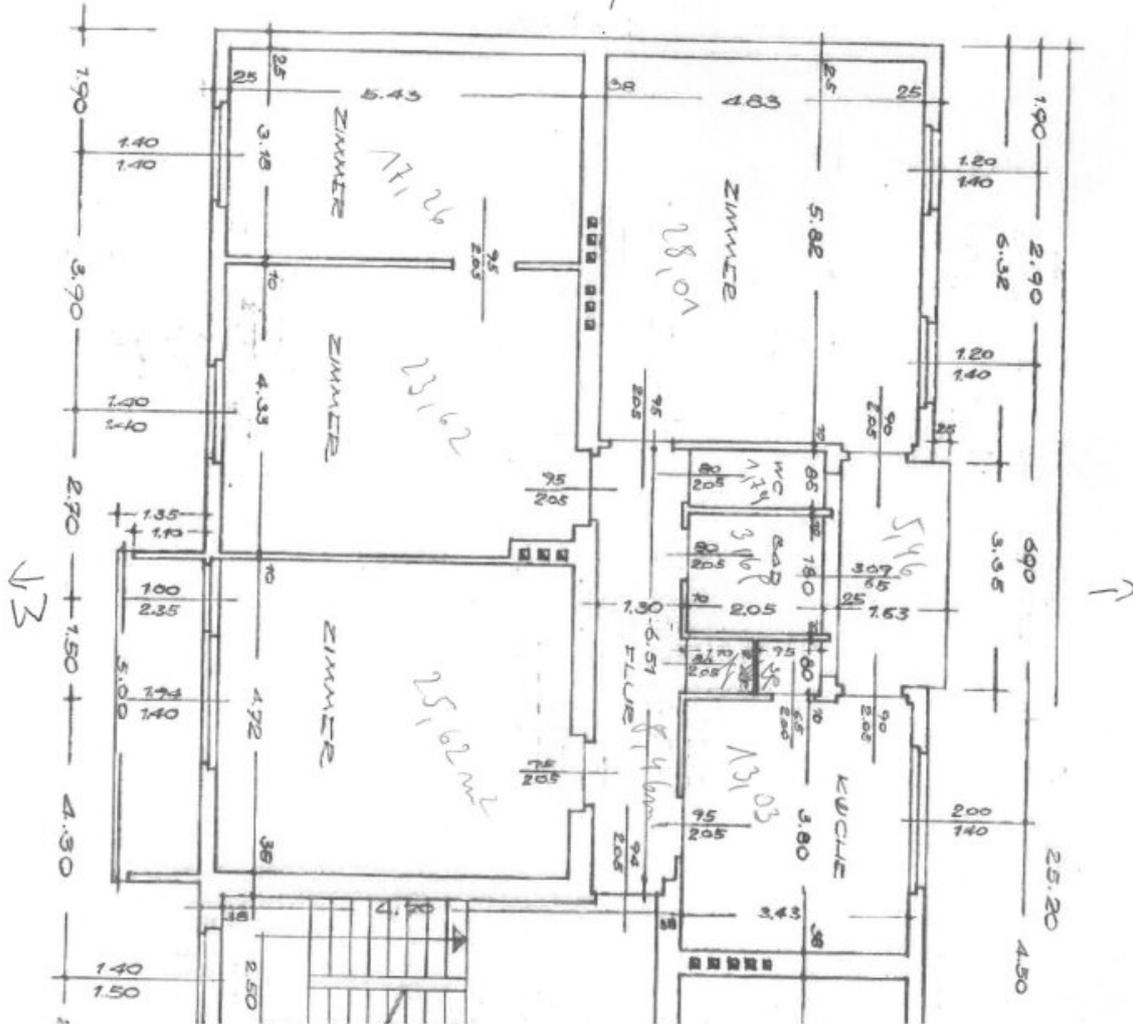








Wktg 123,6 m<sup>2</sup>



- 2 BALNONE / GR. DACHBODENANTEIL  
(OST-WEST)
- BALNON WEST 7 m<sup>2</sup>
- BALNON OST 5,47 m<sup>2</sup>
- GR. HELLEKLEBER
- ca. 10-11 m<sup>2</sup> + FENSTER

## Objektbeschreibung

In den ehemaligen Offiziers- und BUWOG-Häusern in der Reichenau wird im 2. Stock eines kl. Mehrparteienhauses (nur 6 Parteien) eine grosszügige 4 -Zimmerwohnung (ca. 124m<sup>2</sup>), in sonniger und ruhiger Lage ab sofort verkauft! Sie werden keine Parkplatzprobleme haben da wir einen grossen südlichen Parkplatz, Allgemeinfläche, nur für Eigentümer haben. Die Ruhelage wird dadurch unterstrichen indem sich das Haus am Ende einer Sackgasse befindet und somit kein Durchzugsverkehr vorhanden ist. Öffis wie Strassenbahn und Busse sind in unmittelbarer Nähe. Infrastruktur darf als gut angegeben werden. Kindergärten und Schulen (auch Gymnasium Reithmann) sind in nächster Nähe. Kinder und Jugendliche können sich beim nahegelegenen Fussballclub Reichenau sofort anmelden und dort trainieren. In unmittelbarer Lage der Pembaurschule bzw. des Reithmann Gymnasiums liegt diese Wohnung in einem Mehrparteienhaus mit nur 6 Parteien. Ein grosser Allgemeindachboden bzw. ein Radkeller darf hier erwähnt werden. Das geschlossene Kellerlager mit eigenem Dreh-kippfenster ist ca. 11,6m<sup>2</sup> gross. Das eigene Dachbodenabteil misst ca. 13.24m<sup>2</sup>. Ein grosser Allgemeinparkplatz rundet das Bild ab.

Die Wohnung wird mit einer Ölzentralheizung beheizt. Zusätzlich dient der Kachelofen als Wärmespeicher.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

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 <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap