226 Immobilien: DIESER AUSBLICK!
3-Zi-Dachgeschosswohnung mit Südbalkon / optional TG-AP in Innsbruck-Arzl

Objektnummer: 544

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fuchsrain 49
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	80,82 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,15 m²
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. iur. Johannes Schneider

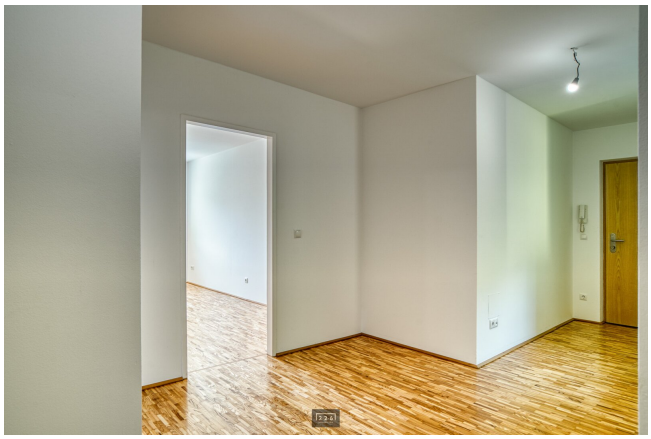
226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

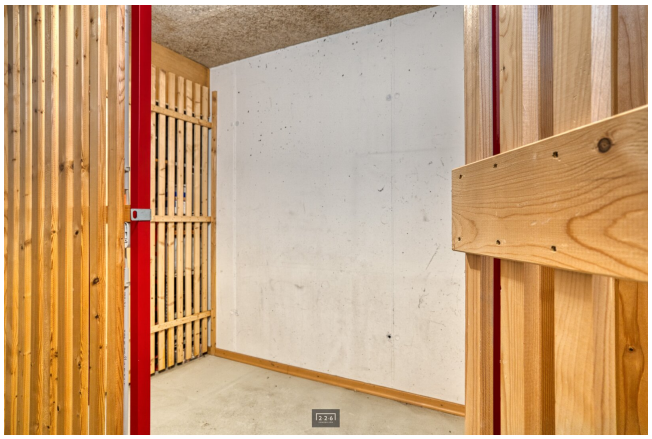
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

2·2·6

IMMOBILIEN



2·2·6
IMMOBILIEN



P07
P08
P09
P10

Objektbeschreibung

Ein **Ambiente zum Wohlfühlen,** war unser erster Gedanke beim Betreten dieser, neu in unserem Angebot befindlichen, Immobilie. Ganz besonders beeindruckt waren wir dabei vom **kreativ, geschmackvoll** und **natürlichen, teilweise offen gestalteten Gesamteindruck** dieser **ca. 81 m² großen 3-Zimmer-Wohnung** im **Innsbrucker Stadtteil Arzl**.

Hier kann sich jemand ein **ganz individuelles Zuhause** schaffen, diese Wohneinheit wartet dafür auf neue Besitzer:innen!

Sonnenverwöhnt, **lichtdurchflutet**, die Natur fast zum Greifen nahe, dazu durchgängige Verwendung von **natürlichen Materialien und Farben**. Der **gute Geschmack bei der Gestaltung** zieht sich, wie wir finden, durch sämtliche Räumlichkeiten, die **gut geplant und durchdacht**, ein **rundes Ganzes** ergeben. Diese Wohneinheit ist **Teil einer kleinen Wohnanlage mit nur 8 Einheiten**.

NACH DRAUSSEN

Der **ca. 8,11 m² große, überdachte Südbalkon mit Weit- und Stadtblick**, kann fast als zusätzlicher Wohnraum gesehen werden, nahe der Natur und das zu allen Jahreszeiten. **Tanken** Sie hier **viel Sonne, genießen** Sie den **ersten Kaffee am Morgen** und entspannen Sie bei einem **Glas Wein** oder einem **kühlen Bier mit Ihren Liebsten** nach einem **vollgepackten Arbeitstag.**

RÄUME / LAYOUT

- Vorraum / Flur / Garderobe
- Zimmer 1 / Home-Office
- Wohn- und Esszimmer mit Zugang auf den Südbalkon
- offene Küche mit Fenster
- praktischer Abstellraum
- Zimmer 2 / Home-Office

- großes Badezimmer mit einer **Badewanne, WC** und **2 Fenster**

- Südbalkon

Die Nutzungsmöglichkeiten der Räume sind offen. **Kinderzimmer, Hobbyraum, Home-Office-Space, Ankleideraum, Gästezimmer** usw. Ganz wie es Ihren Bedürfnissen und Träumen entsprechen sollte.

Sie haben schon Ideen im Kopf? Gut so, hier ist viel möglich. Letztendlich finden wir, ist diese Immobilie für eine **Familie, Menschen, die ihre Wohnsituation verändern oder verbessern**, ihre derzeitigen Lebenssituation **anpassen** wollen, ein sehr tolles Angebot.

Individualisten mit Begeisterung für etwas Beständiges mit natürlichem Charme könnten hier fündig werden.

AUFWERTUNG

Die Einheit liegt **2. Obergeschoss** einer im Jahr **2006 errichteten Wohnanlage**. Derzeit ist noch kein Personenlift verbaut. Laut Auskunft der betrauten Hausverwaltung ist beabsichtigt, **zeitnah einen Personenlift zu verbauen** (Schacht bereits vorhanden und im Zuge der Bauausführung vorbereitet). Nähere Auskünfte dazu, teilen wir Ihnen im Zuge Ihrer Anfrage mit.

KELLER / PARKEN

Ein **geräumiges Kellerabteil** im Ausmaß von ca. 5,15 m² im (lt. Nutzwertgutachten) Untergeschoss des Gebäudes ist der Wohnung zugeordnet.

Zudem kann ein Tiefgaragenabstellplatz im **Untergeschoss des Wohnhauses** zum **Kaufpreis iHv. € 28.000,00** erworben werden.

LAGE / Innsbruck Arzl

Busverbindungen, **Straßenbahnhaltestelle**, **Einkaufsmöglichkeiten**….alles in **direkter Nachbarschaft** und in **wenigen Minuten fußläufig sowie mit dem Fahrrad oder Auto** erreichbar. Zudem: Ein gut **ausgebautes Rad-Netz vor Ort**, lässt keine Wünsche für **unkompliziertes, autofreies Bewegen** in die Stadt (und aus der Stadt) offen!

VERFÜGBARKEIT

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

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 mit uns gemeinsam, **ohne Druck und in Ruhe die ersten Schritte bei einem Gespräch, oder einer Besichtigung**.

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 freuen uns über Ihr Interesse!

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

Ihr Team von **226 Immobilien**

Mag. Johannes Schneider

+43664 / 922 81 01

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. Die bereitgestellten Planunterlagen weichen vom aktuellen Naturzustand ab (WC ursprünglich separat vom Flur zugänglich und abgetrennt / Abänderung: WC und Badezimmer wurden zusammengelegt)

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <225m
Apotheke <575m
Klinik <1.575m
Krankenhaus <1.825m

Kinder & Schulen
Schule <600m
Kindergarten <600m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.350m

Nahversorgung
Supermarkt <575m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <575m

Sonstige
Bank <450m
Geldautomat <1.050m
Post <1.050m
Polizei <1.050m

Verkehr
Bus <200m
Straßenbahn <550m
Bahnhof <1.950m
Autobahnanschluss <2.225m
Flughafen <6.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap