Innsbruck – Tirol

Zentrale Gartenwohnung in Hötting: 2 Zimmer, 63 m² Garten, Terrasse & moderne Einbauküche

Objektnummer: 26321104



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 391 m²

Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck – Tirol

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck – Tirol

Auf einen Blick

Objektnummer	26321104
Wohnfläche	ca. 54 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	525.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,60 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 2 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck – Tirol

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.07.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	113.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck – Tirol

Die Immobilie





Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck – Tirol

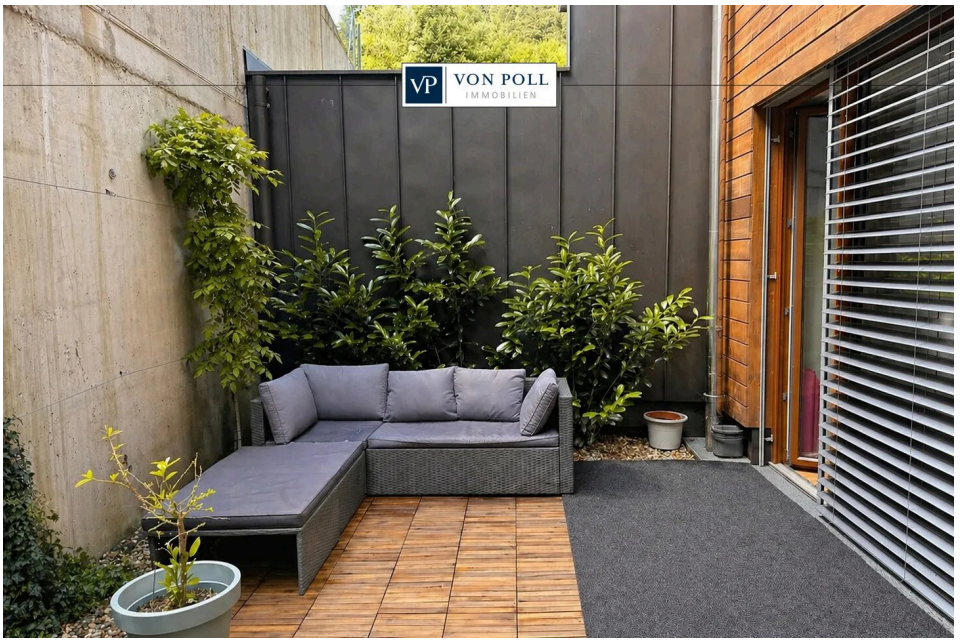
Die Immobilie

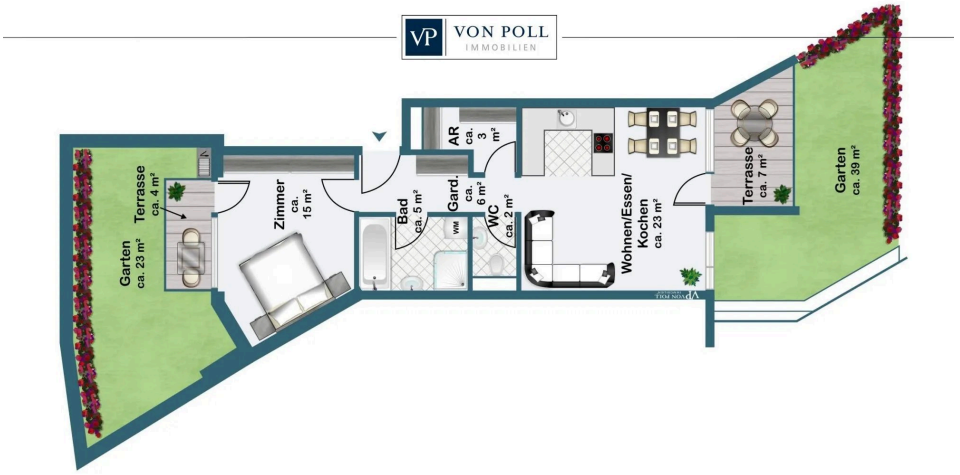




Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck – Tirol

Die Immobilie





Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck – Tirol

Die Immobilie



Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck – Tirol

Ein erster Eindruck

Die 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54 m² Wohnfläche + ca. 63 m² Gärten Nord- und Südausrichtung + ca. 10,5 m² Terrasse im Erdgeschoss ist ein echtes Raumwunder und perfekt für alle, die gerne drinnen wohnen, und draußen verweilen möchten.

Das Herzstück ist die helle Wohnküche mit einer neuwertigen Einbauküche. Von hier aus gelangt man in den südlichen Teil des Gartens und auf die Terrasse.

Direkt von der Haustür aus loswandern und trotzdem so nah im Stadtzentrum, dass das Auto in der Tiefgarage bleiben kann.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Daher werden computergenerierte Bilder beispielhaft in der Anzeige verwendet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck – Tirol

Ausstattung und Details

- Kombination aus Nord- und Südgarten (Sonne & kühler Rückzug)
- Tiefgarage
- Exklusive, sehr ruhige Hanglage in Innsbruck-Hötting
- Zwei Terrassen
- Am Fuße der Nordkette
- Inklusive neuwertiger Einbauküche

Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck – Tirol

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage in Innsbruck und bietet eine hervorragende Anbindung an das urbane Leben der Stadt. Umgeben von zahlreichen Annehmlichkeiten und einem gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz, genießen Sie hier alle Vorteile einer zentralen Wohnlage.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR:
Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der Landeshauptstadt Innsbruck ist hervorragend. Die Stadtbuslinien (z. B. Linie M und W) sowie die Straßenbahnlinie 5 befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle und bequeme Verbindung ins Stadtzentrum. Für Autofahrer ist die Anbindung über die Haller Straße und die nahegelegene Autobahn A12 optimal, was eine schnelle Erreichbarkeit der Umgebung gewährleistet.

ÄRZTE/APOTHEKEN/GESUNDHEIT:
In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Ärzte und Apotheken. Die Apotheke am Rennweg und die Vitalis-Apotheke bieten ein umfassendes Angebot an Medikamenten und Gesundheitsprodukten. Außerdem stehen in der näheren Umgebung Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie diverse Gesundheits- und Fitnesszentren zur Verfügung.

KINDERGARTEN / SCHULE:
Die Lage bietet eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen:
- Kindergarten Hötting ca. 550 Meter
- Volksschule Hötting - ca. 550 Meter
- Mittelschule Hötting -ca 1,8 km
- Bundesrealgymnasium ca 1,5 km entfernt

Diese Einrichtungen sind sowohl zu Fuß als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

ENTFERNUNGEN:
- Innsbruck Zentrum ca. 1,4 km / ca. 6 Minuten
- Kitzbühel ca. 97 km / ca. 83 Minuten
- München ca. 168 km / ca. 125 Minuten
- Memmingen ca. 184 km / ca. 160 Minuten
- Garmisch-Partenkirchen ca. 60 km / ca. 60 Minuten
- Stuttgart ca. 328 km / ca. 232 Minuten
- Zürich ca. 291 km / ca. 207 Minuten

Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck – Tirol

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: VON POLL IMMOBILIEN Reutte, Inh. Alpenwelt Immobilien GmbH, ist als Immobilienmakler gemäß §§ 365m ff GewO 1994 verpflichtet, die Identität ihrer Kunden festzustellen und zu überprüfen. Hierfür ist ein gültiger Lichtbildausweis vorzulegen; eine Kopie kann angefertigt werden. Die Unterlagen sind gemäß § 365y GewO 1994 fünf Jahre aufzubewahren.

PROVISIONSHINWEIS: Mit Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit kommt ein Maklervertrag zustande. Wir werden in der Regel als Doppelmakler tätig (§ 30b KSchG). Bei Abschluss eines vermittelten Kaufvertrags beträgt die Provision 3,6 % des Kaufpreises inkl. 20 % USt, zahlbar gegen Rechnung (Höchstsätze gem. IMV). Bei Wohnungsmietverträgen gilt das Erstauftraggeberprinzip gemäß § 17a MaklerG. Gesetzliche Rücktrittsrechte (§§ 30a, 30b KSchG, FAGG) bleiben unberührt.

HAFTUNG: Objektinformationen, Unterlagen und Pläne stammen vom Verkäufer bzw. Vermieter. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr; die Überprüfung obliegt dem Kunden. Alle Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf, -vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

KI-HINWEIS: Gemäß den Transparenzpflichten der Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-VO) weisen wir darauf hin, dass einzelne Abbildungen mittels künstlicher Intelligenz optimiert oder verändert sein können (z. B. Virtual Staging, Retusche). Sie dienen der Veranschaulichung. Maßgeblich ist der Zustand bei Besichtigung.

KAUFNEBENKOSTEN:
3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
ca. 1–3 % + USt Vertragserrichtungskosten
div. Barauslagen (z. B. Beglaubigung)
3,6 % Maklercourtage inkl. gesetzl. USt

ENERGIEAUSWEIS: Die nach EAVG 2012 idgF verpflichtenden Angaben (Energieeffizienzklasse, HWB, Endenergiebedarf) finden Sie bei den Objektdaten.

FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Sie planen einen Verkauf oder eine Vermietung? Gerne ermitteln wir kostenfrei und unverbindlich den Marktwert Ihrer Immobilie – mit unserem europaweiten Netzwerk.

Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck – Tirol

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich
Tel.: +43 5672 - 90 200
E-Mail: reutte@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com