

## Kernsanierte Altbauwohnung!

Objekt: 1291 • Neurauthgasse 5 • 6020 Innsbruck  
459.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	1291	Heizungsart	Etagenheizung
Objektart	Wohnung	Kamin	Ja
Objekttyp	Etagenwohnung	Bad	Dusche und Wanne
Nutzungsart	Wohnen	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Vermarktungsart	Kauf	WG geeignet	Ja
Straße	Neurauthgasse	Wintergarten	Ja
Hausnummer	5	Zustand	Erstbezug nach
PLZ	6020		Sanierung
Ort	Innsbruck	Jahr der letzten	2024
Etage d. Objekts	2. OG	Modernisierung	
Wohnfläche	85 m <sup>2</sup>	Kaufpreis	459.000,00 €
Wintergarten	7 m <sup>2</sup>	Betriebskosten (inkl. USt.)	170,00 €
Anzahl Zimmer	3	Heizkosten (o. WW) (inkl. USt)	75,00 €
Anzahl Schlafzimmer	2	Provision	3 % + 20 % Ust.
Anzahl Badezimmer	1	Nebenkosten	GB-Eintragung: 1,1 % GrEst.: 3,5 % Vertragserr.: lt. Tarif
Anzahl sep. WC	1		
Boden	Laminat, Dielen, Fliesen	Verfügbar ab	sofort
Befeuerung	Gas, Elektro		

## Beschreibung

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 85 m<sup>2</sup> bietet diese Wohneinheit viel Platz für komfortables Wohnen. Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, darunter 2 geräumige Schlafzimmer, die Ruhe und Erholung garantieren und ein Wohnzimmer mit einem Kamin. Das moderne Badezimmer ist stilvoll gestaltet und wie auch die restliche Wohnung 2024-25 komplett saniert worden. Bei der 11 m<sup>2</sup> großen Küche, kann bei der Kochzeile noch selbst gewählt werden, der Raum ist groß genug für einen Frühstückstisch und bietet ebenfalls Zugang zur nördlichen Loggia. Ein Personenaufzug ist in der Anlage leider nicht vorhanden und man gelangt über ein Treppenhaus zur Wohnung im 2. Obergeschoss. Das Objekt wurde frisch parifiziert.

## Lage

Die Wohnung liegt in der bevorzugten Wohngegend Wilten, die eine exzellente Mischung aus Ruhe und zentraler Lage bietet. Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und vorzügliche Restaurants sind nur einen Steinwurf entfernt und laden zu entspannten Momenten ein. Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar und machen die Gegend besonders attraktiv für Familien. Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Lage. Öffentliche Verkehrsmittel sowie die Anbindung an größere Verkehrsnetze und die Autobahn ermöglichen eine einfache und schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums von Innsbruck sowie der umliegenden Regionen.

## Ausstattung Beschreibung

- frisch saniert
- Loggia
- zentrale Lage
- hohe Räume

## Sonstige Angaben

Das Gebäude wird vom Haupteigentümer eigenverwaltet. Auf Wunsch, kann gerne eine Hausverwaltung bestellt werden.

## Impressionen



Schlafzimmer



Eingangsbereich



Badezimmer



Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank



WC



Küche

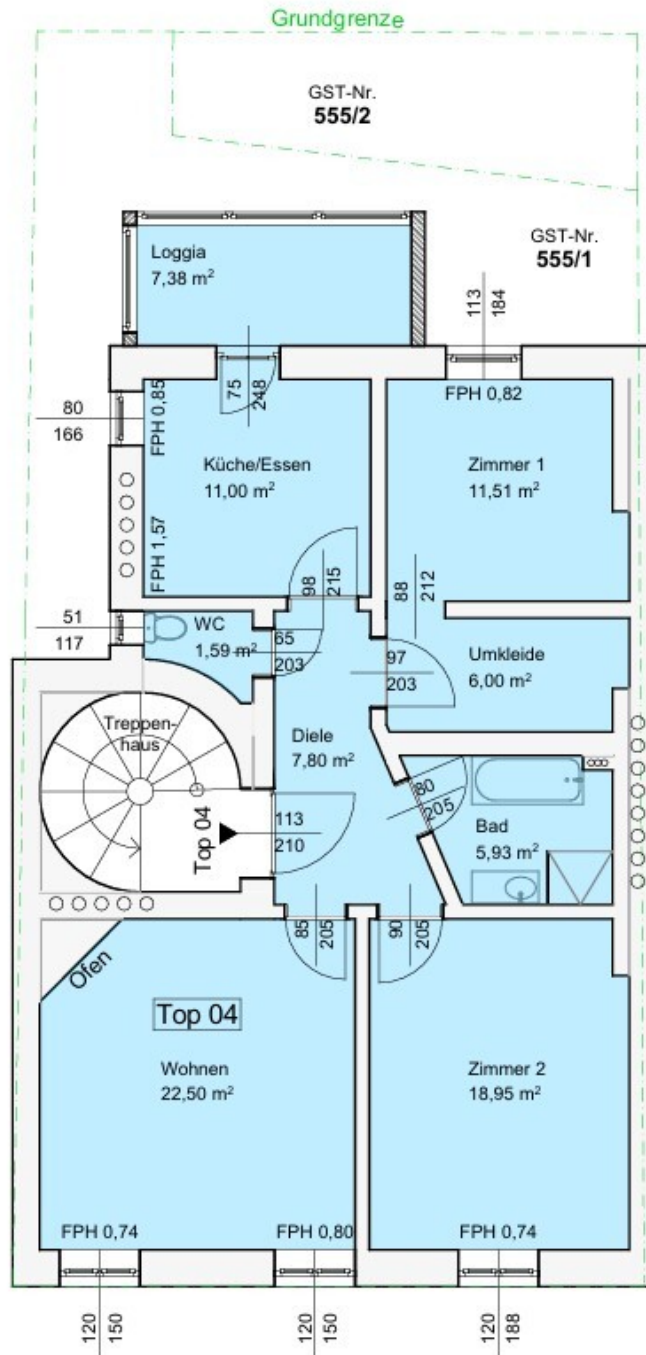


Wintergarten



Außenansicht

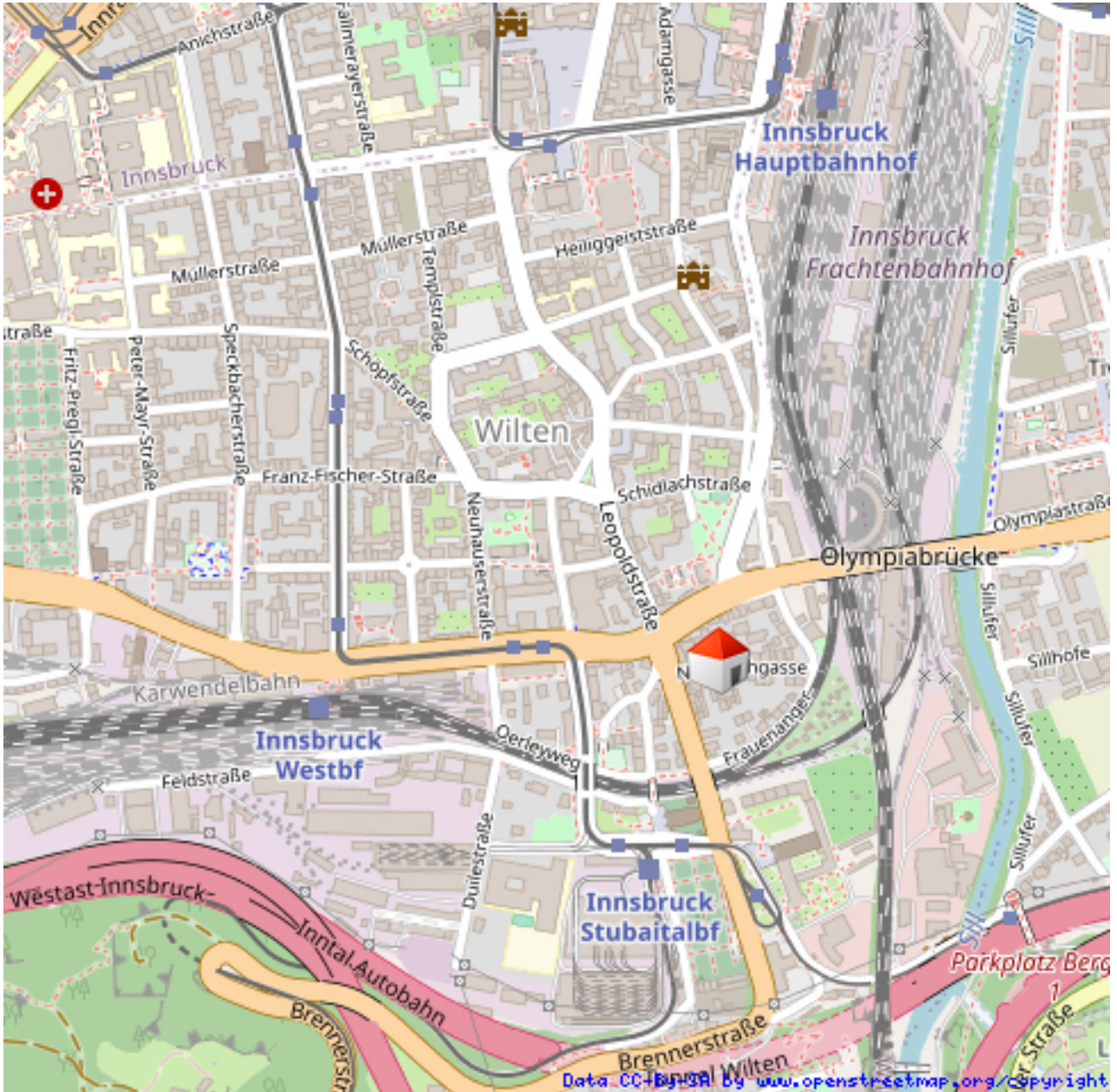
## Grundriss



Grundriss



## Lageplan



Lageplan

## Ihr Ansprechpartner

Herr Nico Horngacher

immo Kössler KG

Leopoldstraße 2

6020 Innsbruck

Telefon: +43 512 552777

Mobil: +43 664 1880236

E-Mail: [horngacher@immo-koessler.at](mailto:horngacher@immo-koessler.at)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.