

# Stadtcarée

Innsbruck-Zentrum-Wilten

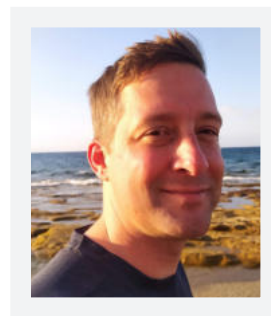




verkauf

**DANIEL SALADIN**  
DIPL.-ING. GARTENBAU (FH)  
KARWENDELTALWEG 531  
6108 SCHARNITZ  
ÖSTERREICH

TEL.: +43 (0)670-6053030  
FAX: +49 (0)89-23707777  
E-MAIL: [WIESN@GMAHDE.AT](mailto:WIESN@GMAHDE.AT)



**Gmahde Wiesn** GMBH





## Innsbruck

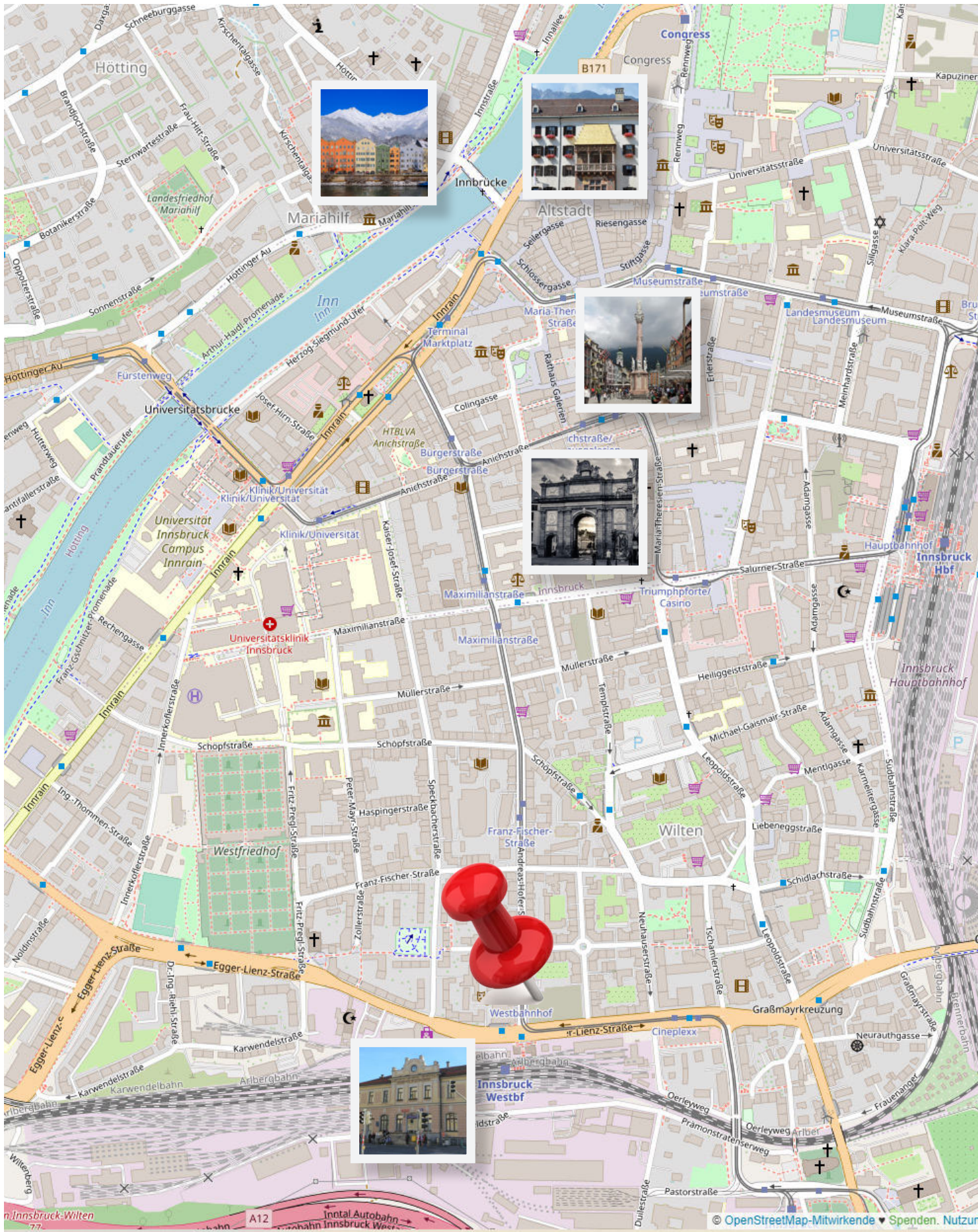
Die Tiroler Landeshauptstadt gehört zu den lebenswertesten Städten in den Alpen, - mit höchster Lebensqualität, attraktiven Arbeitgebern, vielfältigen beruflichen Entfaltungsmöglichkeiten, lebendigen Kultur- und Freizeitangeboten sowie einem unnachahmlichen, sympathischen Charme.

### FACTS

- FÜNTGRÖSSTE STADT ÖSTERREICHS MIT 160.000 BEWOHNERN (130.000 EINWOHNER + 30.000 STUDENTEN) UND ZENTRUM DES BALLUNGSRAMES MIT ÜBER 300.000 MENSCHEN.
- HOTSPOT FÜR KULTUR, BILDUNG, FREIZEIT UND WISSENSCHAFT
- SPORT- UND EHEMALIGE OLYMPIASTADT MIT GROßEN SPORTEREIGNISSEN







**ANSCHRIFT & LAGE:**  
ANDREAS-HOFER-STRASSE 55  
6020 INNSBRUCK





## Wilten

Der beliebte Stadtteil Wilten, mit vielen altherwürdigen Bauten, besticht nicht nur durch seine zentrale Lage und dem herzlichen Innenstadtflair, sondern auch durch seine perfekte Verkehrsanbindung. So sind nicht nur Bahnhof, Trambahnhaltestelle und Bus direkt vor der Haustüre, - sondern auch Inn, Berge und Natur mit dem Fahrrad oder den Laufschuhen nur einen Katzensprung entfernt.



HISTORISCHER WESTBAHNHOF ... Entfernung 50m



INNENSTADT ... Entfernung 900m





# Key Facts

4-Zimmer-Wohnung  
Andreas-Hofer-Straße 55 in Innsbruck

**WOHNUNG**  
PROVISION  
GRÖßE  
STELLPLATZ  
BAUJAHR  
ZIMMER  
ETAGE  
VERFÜGBAR  
VERMIETUNG  
AUFZUG  
KELLERABTEIL  
BAUWEISE  
AUSSTATTUNG

**552.500€** INVESTORENPREIS NETTO. BEI PRIVATKAUF ZZGL. 20% MWST. = 669.000€\*

**0%** - KEINE MAKLERGEBÜHREN

WOHNFLÄCHE CA. **75M<sup>2</sup>** + LOGGIA CA. **6M<sup>2</sup>**

**32.500€** INVESTORENPREIS NETTO. BEI PRIVATKAUF ZZGL. 20% MWST. = 39.000€\*

2022

4

3 VON 6

SOFORT

**FREI & ERSTBEZUG**

JA

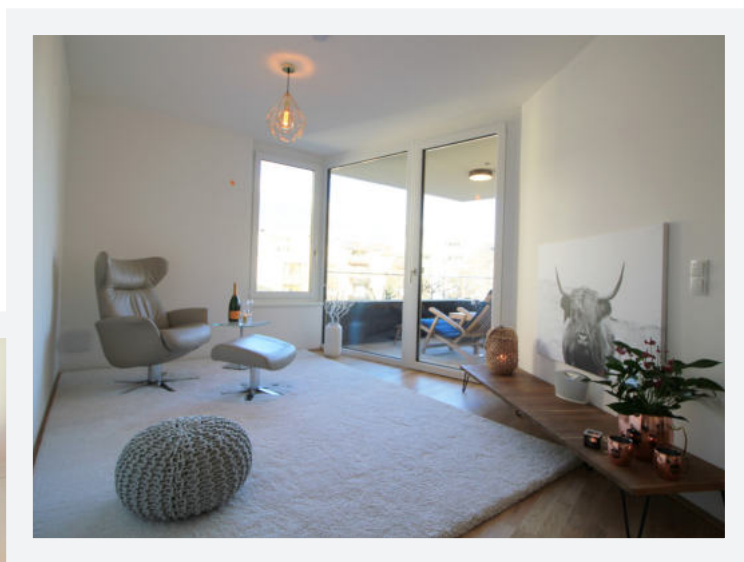
JA

MASSIV

WOHNRÄUME MIT SCHÖNEM EICHENPARKETT UND FUSSBODENHEIZUNG (WESENTLICHER ENERGIETRÄGER FERNWÄRME). EINGANGS- UND KÜCHENBEREICH GEFLIEST. UNMÖBLIERT. BADEZIMMER MIT BADEWANNE INKL. DUSCHE, HOCHWERTIGE ARMATUREN. BAD UND SEPARATES WC GEFLIEST. GROßE LOGGIA MIT HOLZBODEN UND BERGBLICK. FENSTER MIT ISOLIERVERGLASUNG. VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE. NETZWERKANSCHLÜßE IN DEN ZIMMERN. WASCHMASCHINENANSCHLUß IM BAD. DIGITALE BRIEFKASTEN- UND PAKETANLAGE IM EG. FAHRRADKELLER. TIEFGARAGENSTELLPLATZ MIT STROMANSCHLUSS. ENERGIEAUSWEIS GÜLTIG BIS 13.04.2030. HWB 57 kWh/(m<sup>2</sup>\*A), HWB KLASSE C, FGEE 0.85, KLASSE FGEE A+.



BÜRO ODER KINDERZIMMER

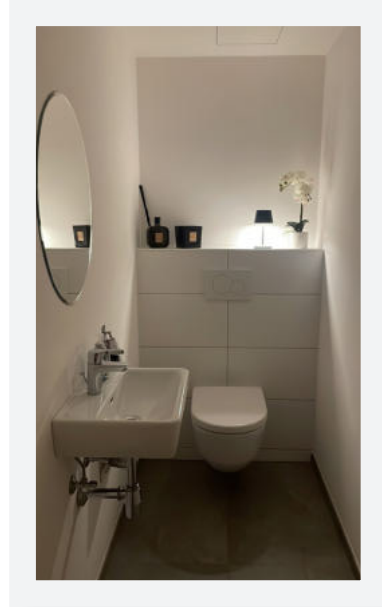


WOHNZIMMER

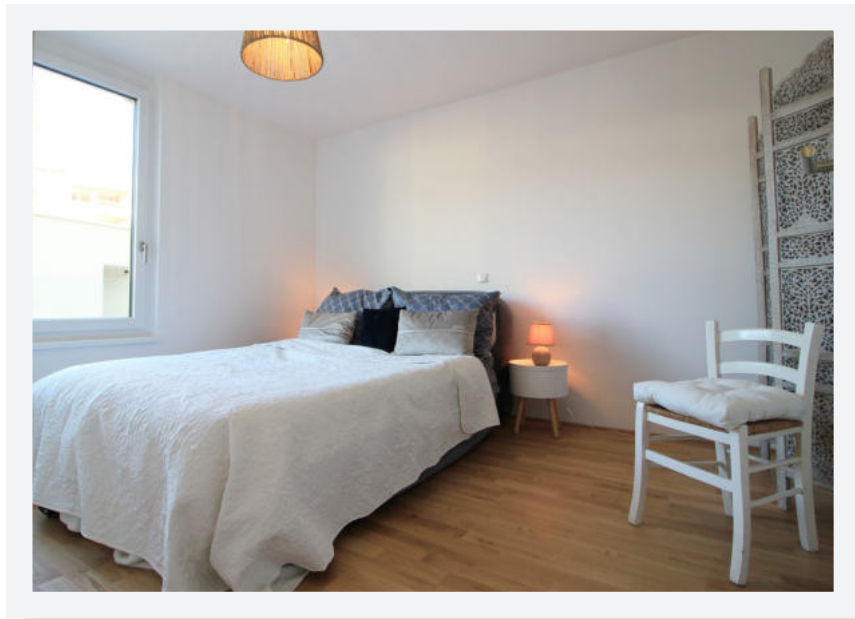




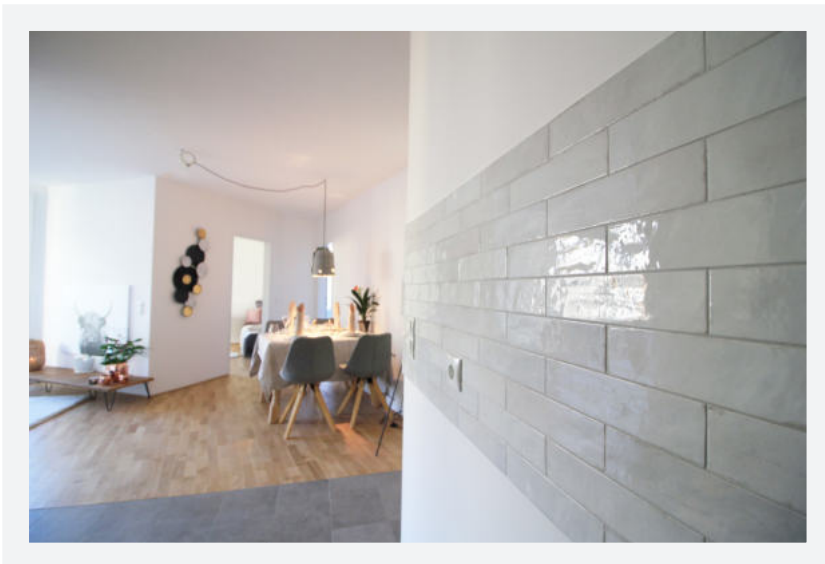
BADEZIMMER



WC



SCHLAFZIMMER



BLICK AUS DER KÜCHE

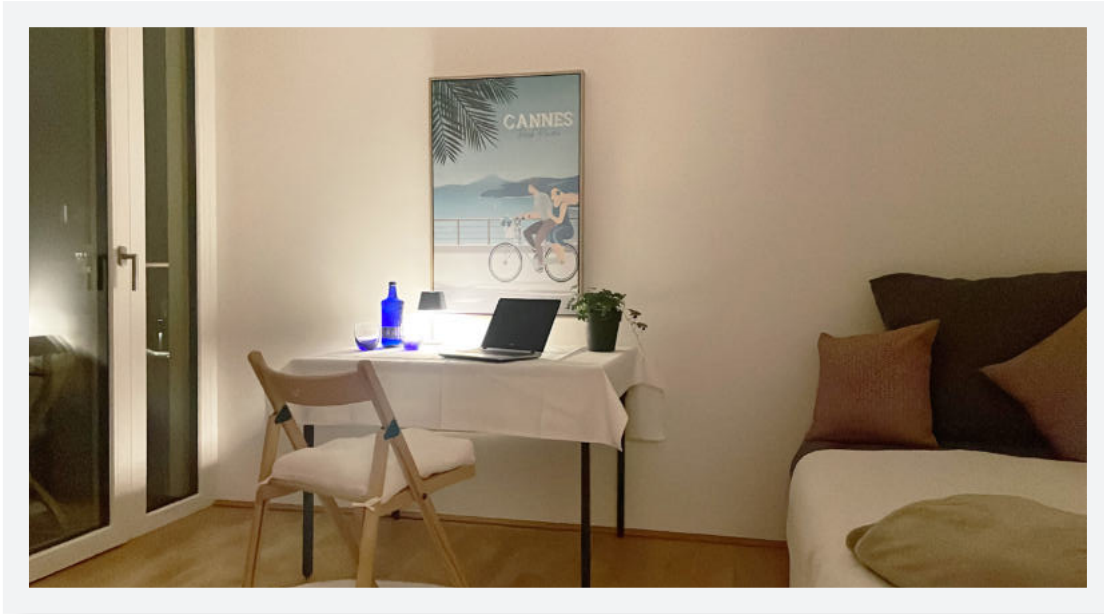


# Viertel

## Nahversorgung

Eine große Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, Supermärkte, leckere Cafés, Bistros und sympathische Restaurants finden sich in der direkten Nachbarschaft. Gegenüber des Hauses ist ein Spar-Supermarkt mit Metzger- und Bäckereitheke. Im Haus eröffnet im Jahr 2023 ein Hofer-Discounter (Aldi-Gruppe).





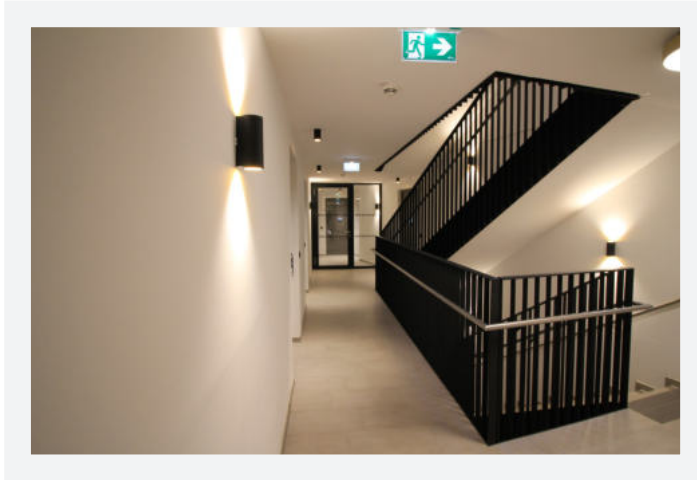
ZIMMER MIT BODENTIEFER GLASFRONT



PRAKTISCHE LOGGIA BZW. WOHLFÜHLBALKON





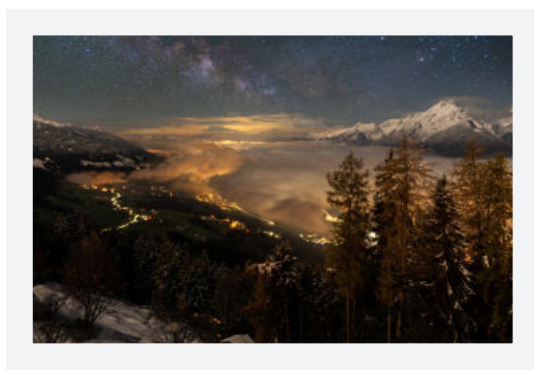
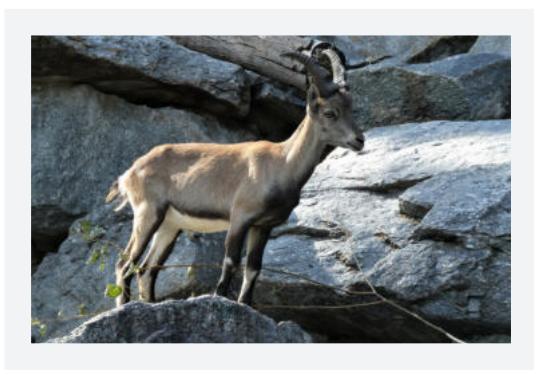


## Top-Investment

- Innsbruck ist ein herausragender Standort mit bester Zukunftsperspektive und dynamischem Wirtschaftswachstum
- Lage, Lage Lage: Begehrte, zentrale Wohngegend mit sehr guter Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr und die großen Ausfallstraßen
- Standort mit höchster Lebensqualität
- Bestmöglicher und höchster Freizeitwert
- Investmentperspektiven: Ungebrochene und überdurchschnittliche Entwicklung des Wohnungsmarktes bei kontinuierlicher Flächenverknappung!



GROßER ERBEREICH UND HELLES WOHNZIMMER



Rechtliche Hinweise und Haftungsausschluß: Alle Angaben sind ohne Gewähr. Bei Größen und Werten handelt es sich immer um Circawerte. Das Exposé erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Energieausweis liegt bei der Besichtigung separat vor. Das Exposé richtet sich an Kapitalanleger bzw. Investoren. Immobilienkäufe sind Mehrwertsteuerpflichtig.

\*Beim Kauf fallen 3,5% Grunderwerbssteuer an, die auf dem Bruttogesamtkaufpreis basiert, sowie eine Grundbucheintragungsgebühr in Höhe von 1,1%. Zudem fallen auf Grundlage dieser Kosten Vertrags- und Treuhandkosten, ohne Barauslagen, in Höhe von ca. 1,5% an.