

Innsbruck - Tirol

# Zentrale Gartenwohnung in Hötting: 2 Zimmer, 63 m<sup>2</sup> Garten, Terrasse & moderne Einbauküche

Objektnummer: 26321104



KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 391 m<sup>2</sup>

**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	Kaufpreis	560.000 EUR
Wohnfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Dachform	Satteldach	Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 2 m <sup>2</sup>
Baujahr	2022	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

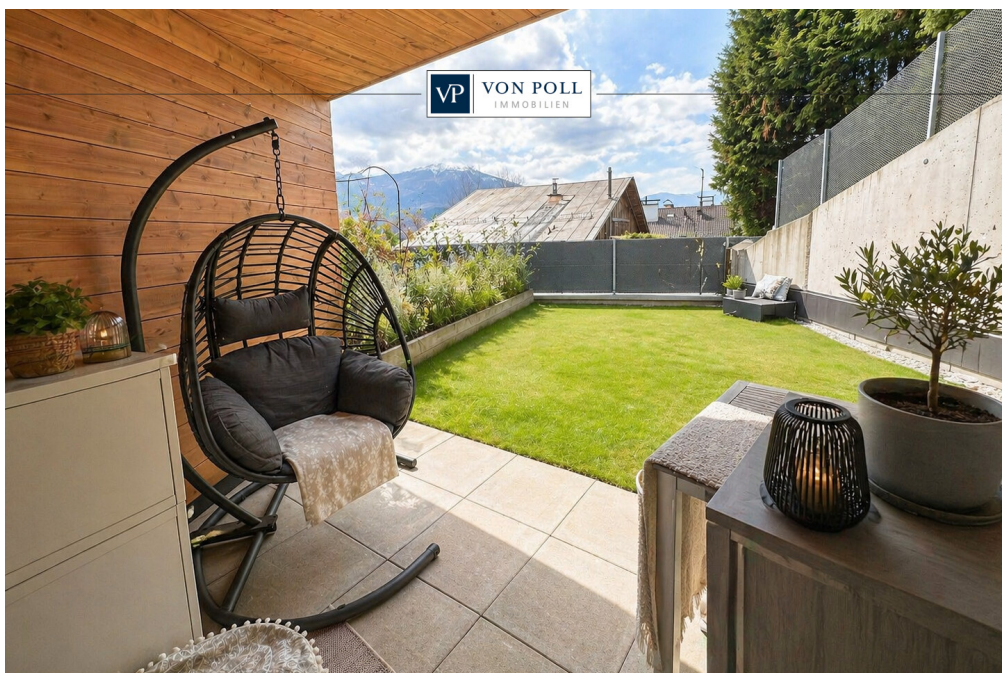
**Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck - Tirol**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	48.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.07.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck - Tirol

## Die Immobilie



Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck - Tirol

## Die Immobilie

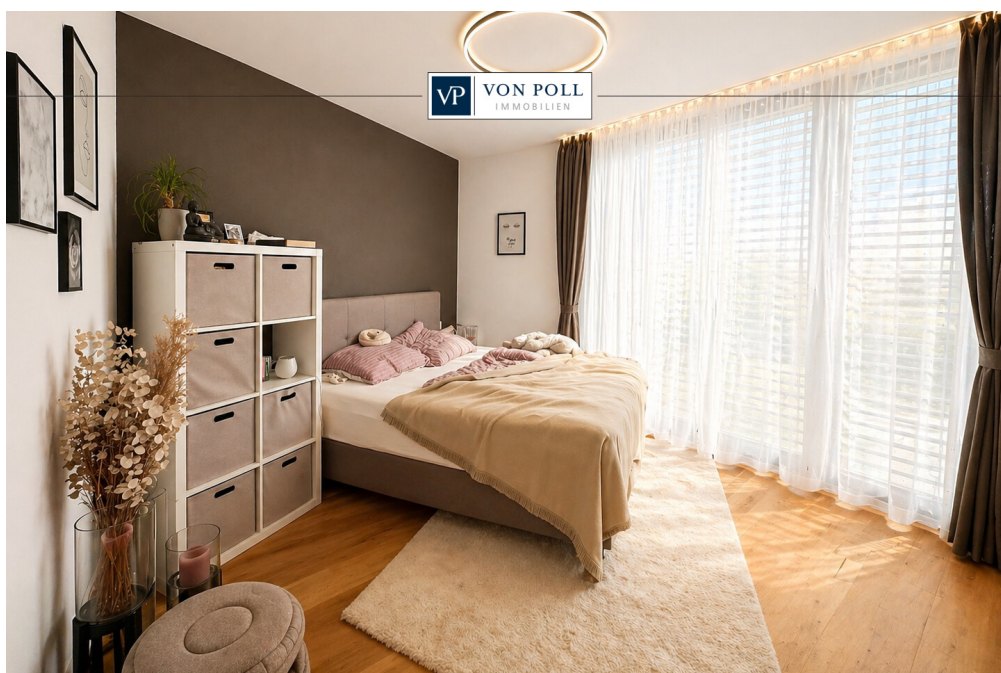


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

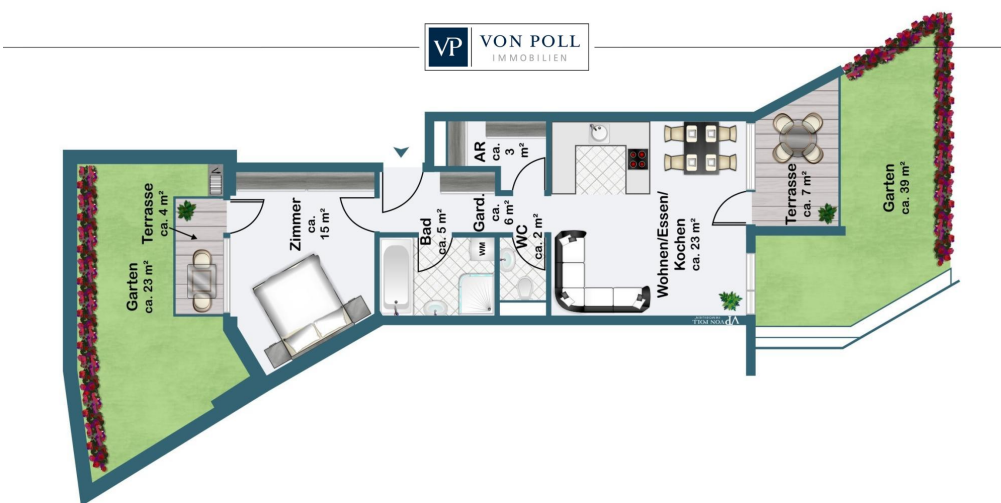
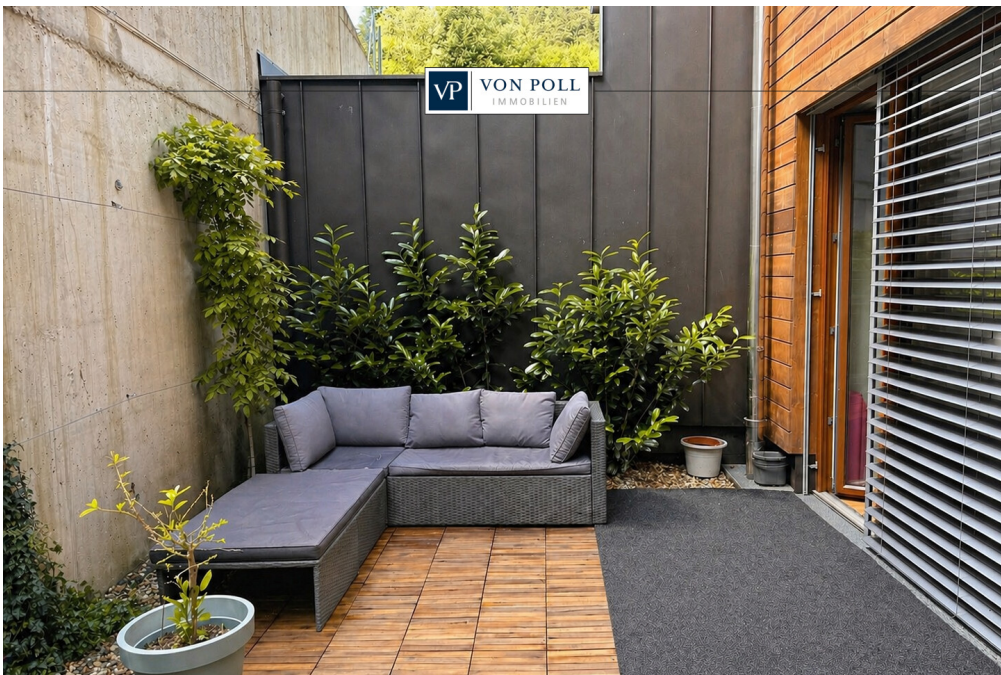
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck - Tirol

## Die Immobilie



Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck - Tirol

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**+43 5672 90200**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/reutte](http://www.von-poll.com/reutte)

**Objektnummer: 26321104 - 6020 Innsbruck - Tirol**

## Ein erster Eindruck

Die 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 63 m<sup>2</sup> Gärten Nord- und Südausrichtung + ca. 10,5 m<sup>2</sup> 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:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**KAUFNEBENKOSTEN:**

3,5 % Grunderwerbsteuer  
1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr  
ca. 2,0 % + MWSt. Vertragserrichtungskosten  
div. Barauslagen (z.B. Beglaubigungskosten)  
3,6 % Maklercourtage inklusive gesetzl. MwSt

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**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](mailto:reutte@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)