

6020 Innsbruck | Wohnung | Objektnummer: 657

# Ruhige und zentrale 2-Zimmerwohnung mit Balkon und Loggia - Innsbruck/Wilten



WWW.NP-IMMO.AT



Ihre Ansprechpartnerin

**Madeleine Nitsch**

Immobilienberaterin Tirol

+43 650 90 60 404

[madeleine.nitsch@np-immo.at](mailto:madeleine.nitsch@np-immo.at)

<https://www.np-immo.at>



## Ruhige und zentrale 2-Zimmerwohnung mit Balkon und Loggia - Innsbruck/Wilten



### Lage

Der Ortsteil Wilten liegt im Süden Innsbrucks, am Fuße des Bergjisel. Die Wohnung befindet sich nur 7 Gehminuten von der Klinik und dem Landesgericht Innsbruck entfernt. Sie erreichen sehr schnell die Innenstadt als auch die Universitäten. Alle wichtigen Nahversorger, wie Apotheke, Supermärkte und Banken, sind in unmittelbarer Nähe. Mit dem Auto erreichen Sie in 2 Minuten die Autobahnauffahrt Innsbruck West und Süd Richtung Brenner (Italien).

### Beschreibung

Zur Vermietung gelangt diese raffiniert geschnittene, ruhige **2-Zimmerwohnung** mit **Loggia** und **Balkon** mit Blick ins Grüne, direkt in Innsbrucks Innenstadt.

Die Immobilie befindet sich im Dopo Lavoro Gebäude im Stadtteil Wilten, unweit der Universitätsklinik und Hauptuniversität entfernt.

Sobald Sie die Immobilie betreten befinden Sie sich direkt im Wohnraum. Eine Fläche von zirka sechszwanzig Quadratmetern steht Ihnen zur Umsetzung Ihrer Wohnträume für den Ess- und Wohnbereich zur Verfügung. Von der Loggia aus haben Sie Zugang auf den Balkon, auf welchem Sie im Sommer ein sonniges Frühstück oder Abends ein paar Drinks genießen können.

Eine kleine aber feine Küchenzeile mit Miele E-Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler und Backrohr für jegliches Kochvergnügen, steht für Sie bereit und direkt nach dem Einzug besteht die Möglichkeit Ihre Gäste zu bewirten. Eine Tür weiter befindet sich das Schlafzimmer, durch das man auch auf den ruhig gelegenen Balkon gelangen kann. Des Weiteren befindet sich das Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss gleich nebenan. Das Schlafzimmer ist mit einem großen Einbauschränk, für allerhand Stauraum, ausgestattet.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeteilt und es besteht die Möglichkeit einen Parkplatz im Haus anzumieten.

Sollte ich Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, freue ich mich über Ihre Anfrage.



## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 46,85 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 2,4 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
Balkonfläche:	ca. 2,7 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	5 Jahre
		Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	1. Etage	Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1997
		Energieausweis	
		Gültig bis:	11.10.2028
		HWB:	<b>B</b> 42,63 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>C</b> 1,42

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Parkett		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Befuerung:	Gas	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
		Extras:	Fahrradraum



## Preisinformationen

Gesamtmiete:	844,42 €	Zuzüglich zur Miete kommen Strom, Heizung und Internet. Dies wäre von den Mietern selbst anzumelden.
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	16,79 €	
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	1,76 €	
Miete:	690,00 €	Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
Betriebskosten:	77,65 €	Provision: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	76,77 €	
<hr/>		
Monatliche Gesamtbelastung:	844,42 €	



## Weitere Fotos



Wohnzimmer



# NITSCH & PAJOR

IMMOBILIEN

## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	500 m
Klinik	3.000 m

### Nahversorgung

Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Flughafen	3.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Polizei	500 m
Post	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

