

Exposé

Terrassenwohnung in Innsbruck

Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in Kranebitten



Objekt-Nr. OM-423707

Terrassenwohnung

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:
Julia Ziller-Kramer

Anna-dengel-strasse 4
6020 Innsbruck
Tirol
Österreich

Baujahr	2019	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung in einem erst im Dezember 2019 fertiggestellten Wohnhaus besticht durch ihr lichtdurchflutetes Design und hochwertige Ausstattung.

Die Wohnanlage besteht aus 3 Gebäuden mit insgesamt 31 Wohnungen und einer Tiefgarage. Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Haus B. Im

Nachbargebäude A befindet sich ein Lebensmittelgeschäft im Erdgeschoss.

Das Wohnungseigentum basiert auf einem 99-jährigen Baurecht an der Liegenschaft, das bis 2116 und damit noch über mehrere Generationen besteht. Daraus ergibt sich die

großartige Möglichkeit, eine exklusive Wohnung mit toller Ausstattung in bester Lage zu einem wesentlich niedrigeren Preis als marktüblich zu erwerben. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock und besticht durch eine moderne, offene Küche mit

Kochinsel. Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben. Die großzügigen Fensterflächen schaffen ein helles und freundliches Wohnklima und bieten einen wundervollen Ausblick vom Esstisch und vom Sofa aus auf die Berglandschaft. Die südwestlich ausgerichtete Loggia lädt zum Entspannen und zu geselligen Abenden ein und bietet ebenfalls einen wunderschönen Ausblick auf die Tiroler Berge. Die Loggia wurde mit Glas-Schiebeelementen ausgestattet, welche einen Aufenthalt im Freien im Sommer wie auch im Winter zulässt.

Provisionsfrei - auch die Vertragserrichtungskosten werden vom Verkäufer getragen!

Ausstattung

Fenster: Große, bodentiefe Fenster für optimale Lichtverhältnisse und Ausblick auf die Berge

Offene moderne Küche mit Kochinsel (hochwertige Hochglanz-DAN-Küche mit BORA Induktionskochfeld und integriertem Dunstabzug und AEG Geschirrspüler, AEG Backofen mit Pyrolyse, AEG Mikrowelle, AEG Kühl-Gefrierschrank)

Loggia: Großzügige Loggia (Südwest) mit Glas-Schiebeelementen. Durch die

Schiebeelemente kann die Loggia geschlossen und ganzjährig genutzt werden

Fußboden: Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen, Fliesen im Bad

Komfort-Wohnraumlüftung

Heizung: Gas, Fußbodenheizung in allen Räumen

niedrige Heizkosten aufgrund

großer Fensterfront und perfekter Sonnenlage

Lebensmittelgeschäft (MiniM) im Nachbargebäude

Stellplatz: Tiefgaragenstellplatz vorhanden Preis 25.000 €

Sonstiges: Aufzug im Haus, Kellerabteil, Fahrradabstellraum, Kinderwagenraum, Spielplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Provisionsfrei

Vertragserrichtungskosten trägt der Verkäufer

Lage

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Wohngegend von Innsbruck/Kranebitten – ruhig und

dennoch zentral gelegen. Der rasch wachsende Stadtteil Kranebitten verfügt über einen modernen

Kindergarten und eine Kinderkrippe, einen großen öffentlichen Spielplatz sowie eine gute Anbindung an

das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Lage der Wohnung am Stadtrand von Innsbruck verspricht perfekte Freizeitmöglichkeiten und Erholung

in der Natur. Lebensmittelgeschäft (MiniM) direkt in der Anlage, eine

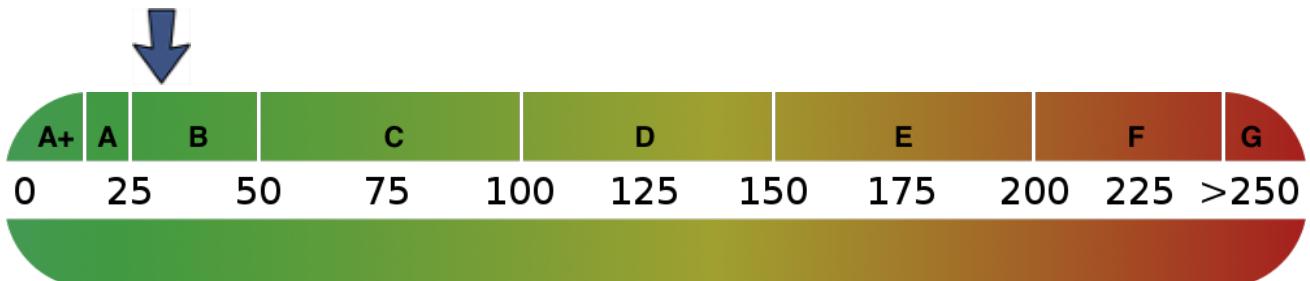
praktische Ärztin ist zwei Gehminuten entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



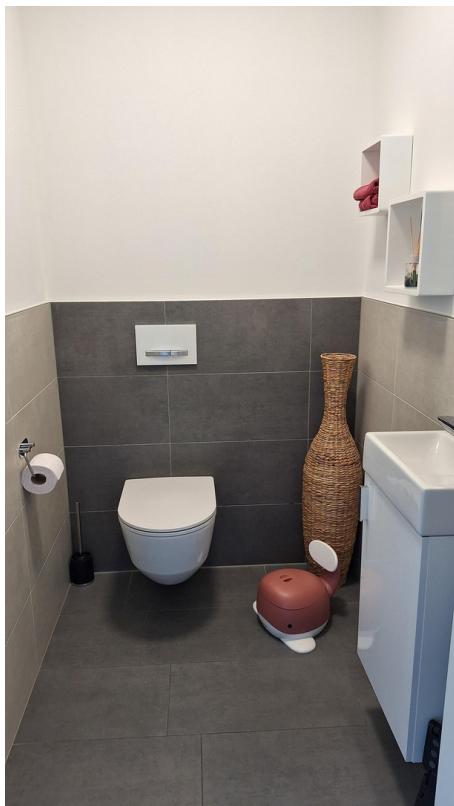
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



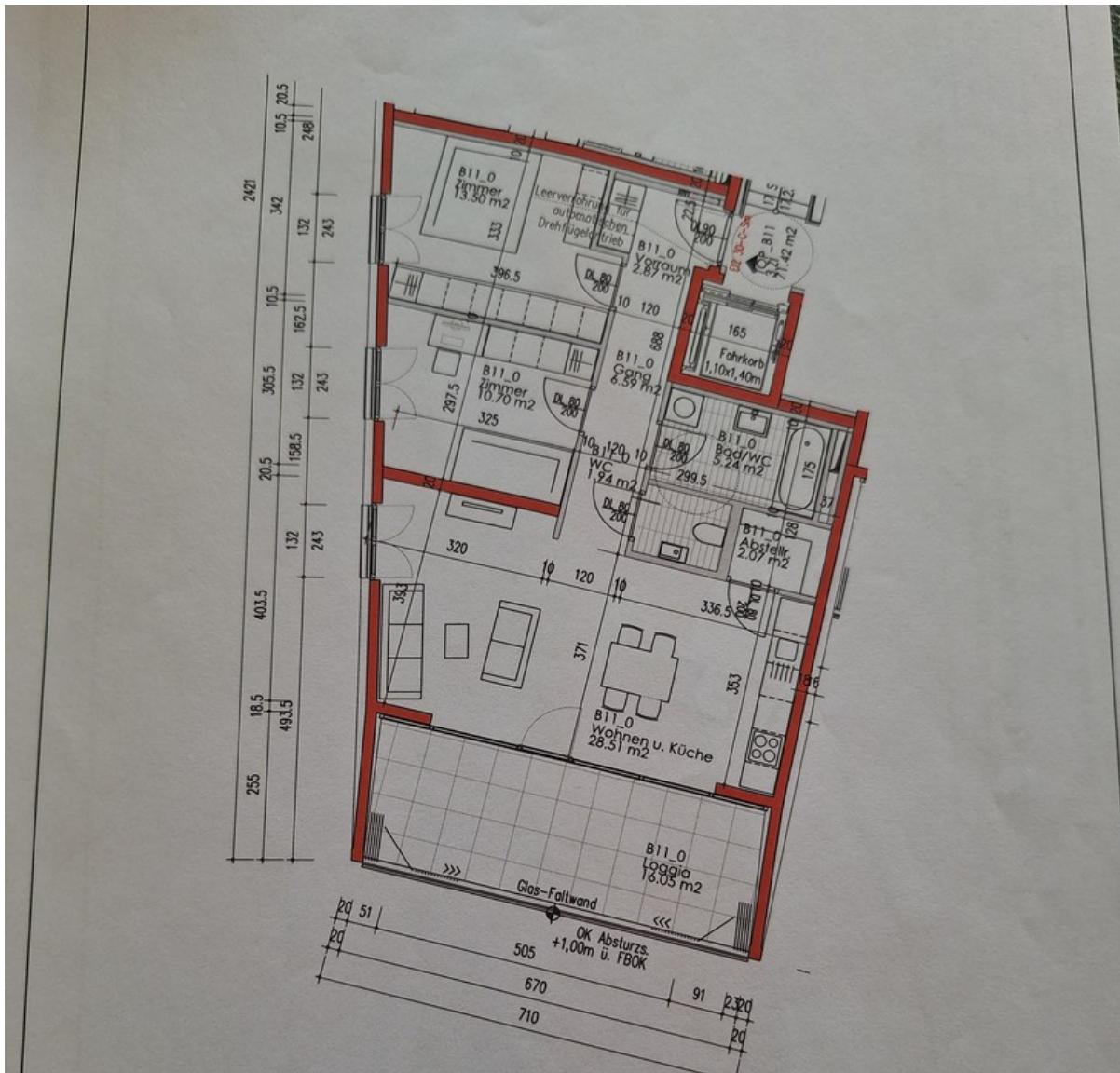
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



scharmer - wurnig - architekten ZT gmbh
staatl. befugte u. beeidete ziviltechniker



top b11

-maßstab: 1:100 datum: 21.02.2018 index:

planinhalt: planausschnitt einreichplan

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.



**AUSBLICK
MODERN
TRAUMLAGE**

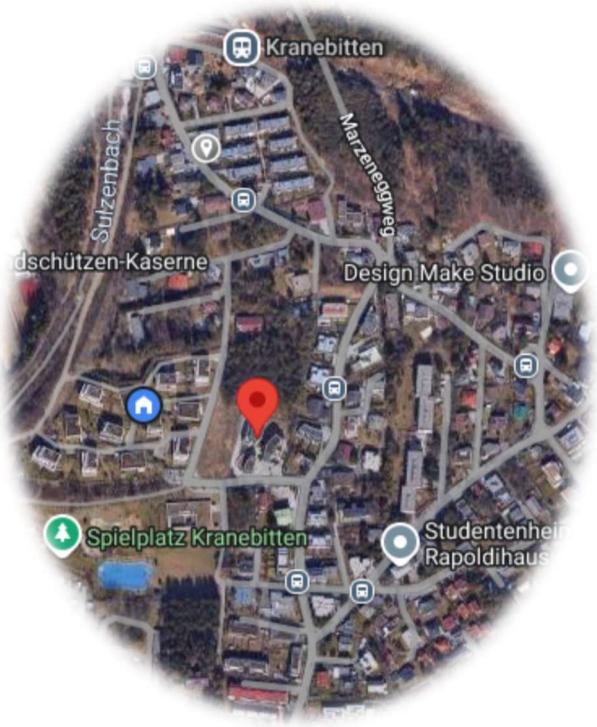
Adresse	Anna-Dengel-Straße 4 Top 11 6020 Innsbruck
Baujahr	2019
Anzahl der Zimmer	3
Wohnfläche	71,42 m ²
Terrasse/Loggia	16,05 m ²
Kellerabteil	2,94 m ²
Heizung	Gas, Fußbodenheizung
Parken	1 Tiefgaragenabstellplatz (25.000 €)
Betriebskosten	358,72 €
Baurechtszins	248,13 €
HWB	31,4 kWh/m ² B
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,65 A+
Kaufpreis Wohnung exkl.	
TGAP	540.000 €
Baurecht	Bis 2116
Verfügbar ab	Oktober 2026

LAGE:

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Wohngegend von Innsbruck/Kranebitten – ruhig und dennoch zentral gelegen. Der rasch wachsende Stadtteil Kranebitten verfügt über einen modernen Kindergarten und eine Kinderkrippe, einen großen öffentlichen Spielplatz sowie eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Lage der Wohnung am Stadtrand von Innsbruck verspricht perfekte Freizeitmöglichkeiten und Erholung in der Natur.

Lebensmittelgeschäft (MiniM) direkt in der Anlage, eine praktische Ärztin ist zwei Gehminuten entfernt.



GRUNDRISS:



Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung in einem erst im Dezember 2019 fertiggestellten Wohnhaus besticht durch ihr lichtdurchflutetes Design und hochwertige Ausstattung.

Die Wohnanlage besteht aus 3 Gebäuden mit insgesamt 31 Wohnungen und einer Tiefgarage. Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Haus B. Im Nachbargebäude A befindet sich ein Lebensmittelgeschäft im Erdgeschoss.

Das Wohnungseigentum basiert auf einem 99-jährigen Baurecht an der Liegenschaft, das bis 2116 und damit noch über mehrere Generationen besteht. Daraus ergibt sich die großartige Möglichkeit, eine exklusive Wohnung mit toller Ausstattung in bester Lage zu einem wesentlich niedrigeren Preis als marktüblich zu erwerben.

RAUMAUFTEILUNG:

- Wohnfläche: 72 m²
- Schlafzimmer: 13,5 m²
- Kinderzimmer: 10,7 m²
- Wohn-Esszimmer: 28,51 m, Offene Küche mit Kochinsel (hochwertige Küche mit BORA Induktionskochfeld und integriertem Dunstabzug). Blick auf die Berge vom Esstisch und der Couch!
- Badezimmer: 5,24 m², modernes Bad mit Regendusche, Spiegelschrank, Waschmaschinenverbau, Einbauradio und Badheizkörper für Handtücher
- Gäste-WC: 1,94 m²
- Abstellraum/Speisekammer: 2,07m²
- Loggia: 16,05 m², Süd/West-Ausrichtung mit Glas-Schiebeelementen
- Kellerabteil: 2,94 m²
- 1 Tiefgaragenparkplatz (Preis 25.000 €)

AUSTATTUNG:

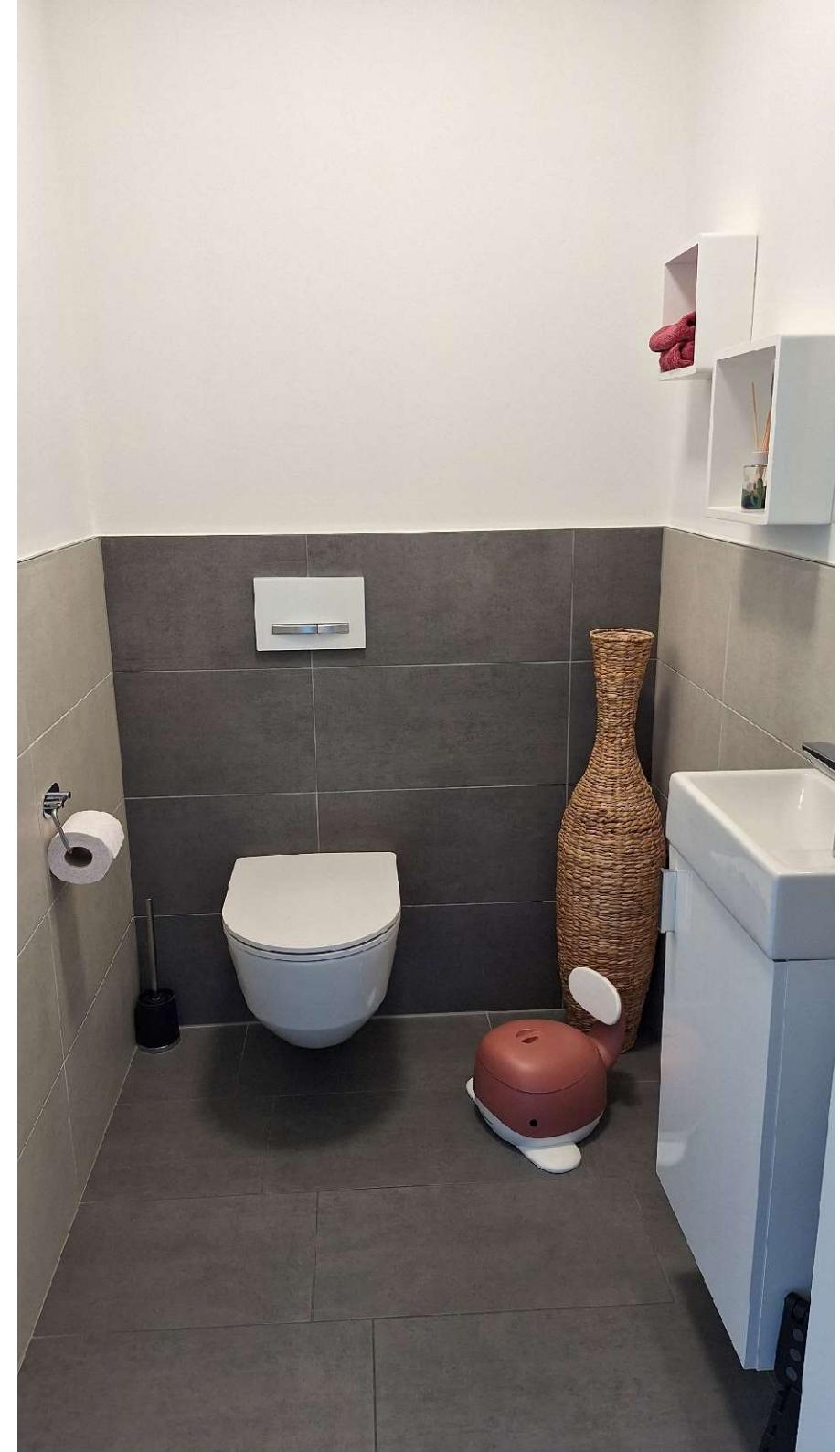
- Fenster: Große, bodentiefe Fenster für optimale Lichtverhältnisse und Ausblick auf die Berge
- Offene moderne Küche mit Kochinsel (hochwertige Hochglanz-DAN-Küche mit BORA Induktionskochfeld und integriertem Dunstabzug und AEG Geschirrspüler, AEG Backofen mit Pyrolyse, AEG Mikrowelle, AEG Kühl-Gefrierschrank)
- Loggia: Großzügige Loggia (Südwest) mit Glas-Schiebeelementen. Durch die Schiebeelemente kann die Loggia geschlossen und ganzjährig genutzt werden
- Fußboden: Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen, Fliesen im Bad
- Komfort-Wohnraumlüftung
- Heizung: Gas, Fußbodenheizung in allen Räumen → niedrige Heizkosten aufgrund großer Fensterfront und perfekter Sonnenlage
- Lebensmittelgeschäft (MiniM) im Nachbargebäude
- Stellplatz: Tiefgaragenstellplatz vorhanden Preis 25.000 €
- Sonstiges: Aufzug im Haus, Kellerabteil, Fahrradabstellraum, Kinderwagenraum, Spielplatz

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock und besticht durch eine moderne, offene Küche mit Kochinsel. Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben. Die großzügigen Fensterflächen schaffen ein helles und freundliches Wohnklima und bieten einen wundervollen Ausblick vom Esstisch und vom Sofa aus auf die Berglandschaft. Die südwestlich ausgerichtete Loggia lädt zum Entspannen und zu geselligen Abenden ein und bietet ebenfalls einen wunderschönen Ausblick auf die Tiroler Berge. Die Loggia wurde mit Glas-Schiebeelementen ausgestattet, welche einen Aufenthalt im Freien im Sommer wie auch im Winter zulassen.



ELTERNSCHLAFZIMMER

WC











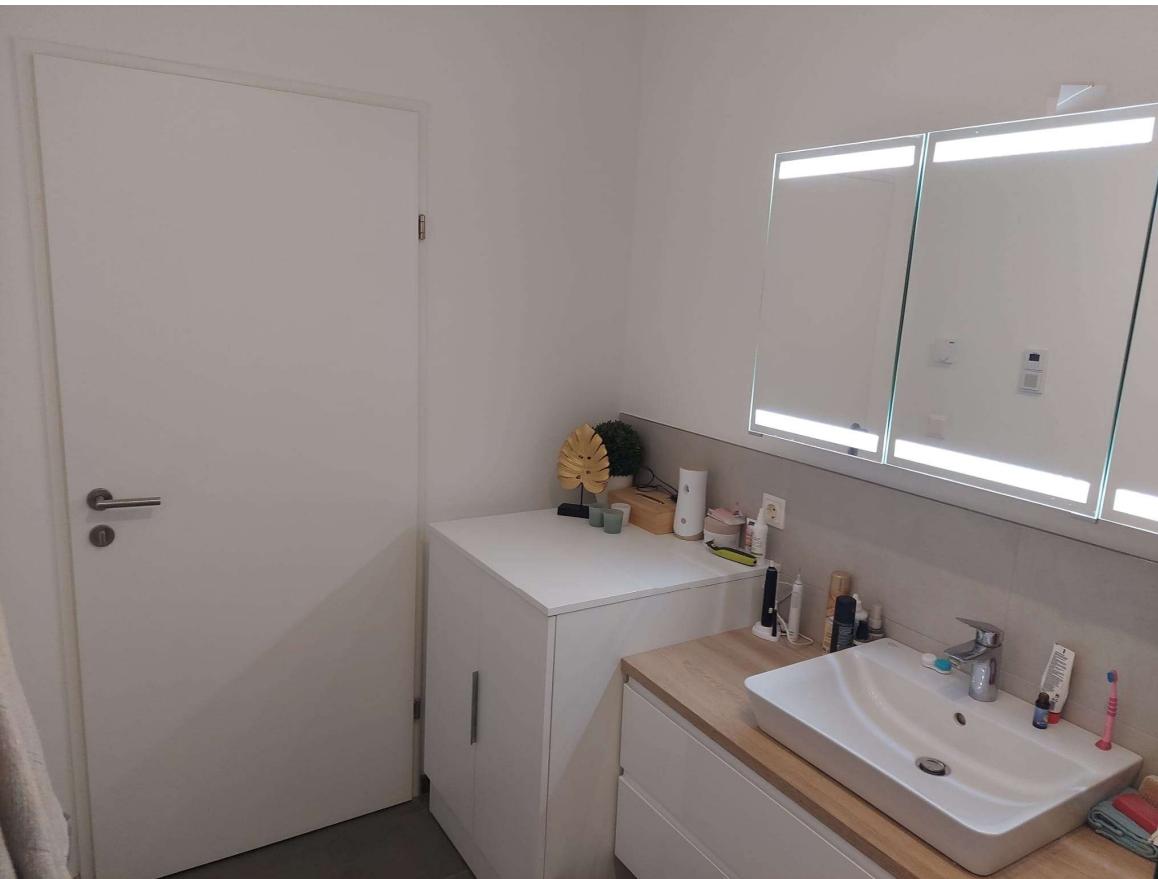
KINDERZIMMER



DU BIST
UNSER
KLEINES
WUNDER



BADEZIMMER



GANG









