

Exposé

Wohnung in Rum

Helle, ruhige 2-Zimmer Eigentumswohnung mit verglaster Loggia in Neu-Rum



Objekt-Nr. OM-425121

Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:
Denise

Kugelfangweg 21
6063 Rum
Tirol
Österreich

Baujahr	1974	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	1
Übernahmedatum	01.03.2026	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle, sehr ruhige 2-Zimmer Eigentumswohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 60 m2 zuzüglich einer 8,5 m2 großen verglasten Loggia und einer durchdachten Raumaufteilung, die sowohl für Singles, Paare als auch für Wohngemeinschaften bestens geeignet sind.

Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und schafft durch die Süd-Ostausrichtung eine angenehme, freundliche Atmosphäre. Die verglaste Loggia ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich und bietet ausreichend Platz für einen kleinen Tisch und Sitzgelegenheiten. Zudem gibt es einen Einbaukasten, der für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Die separate Qualitätsküche wurde 2020 neu eingebaut und verfügt über genug Platz für einen gemütlichen Essbereich. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss und wurde mit dem separaten WC 2019 saniert. Innerhalb der Wohnung gibt es einen Abstellraum zum Verstauen von Haushaltsgeräten oder Vorräten. Das Wohnzimmer verfügt über einen Fernsehanschluss und bietet eine gemütliche Atmosphäre.

Sowohl das Schlafzimmer als auch das Wohnzimmer sind mit dem Originalparkettboden ausgestattet, der durch seine Langlebigkeit, Pflegeleichtigkeit und den zeitlosen Charakter überzeugt. Alle Fenster sind mit Außenjalousien versehen, während die verglaste Loggia über eine innenliegende Beschattung verfügt, die an sonnigen Tagen ein angenehmes Raumklima schafft.

Alle Räume sind getrennt begehbar, wodurch eine optimale Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer gegeben ist. Ideal für mehr Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde in den letzten Jahren laufend modernisiert:

2019: neue Elektroinstallationen (FI-Schalter), Bad & WC komplett saniert

2020: neue Einbauküche (Modell HAKA) mit Geräten & Parkettboden in der Küche

2021: Zentraler Fernwärmeanschluss, neuer Vinylboden im Gang und Abstellraum

2023: neue Wohnungseingangstüre

Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerabteil sowie eine Parkkarte für einen der Parkplätze (keine fixe Zuweisung der Parkplätze zur Wohneinheit). Innerhalb der Wohnanlage befindet sich noch ein Gemeinschaftswaschraum mit Waschmaschine, sowie Fahrradabstellmöglichkeiten. Im Außenbereich gibt es einen Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielfeld, einen Autowaschplatz sowie vier außenliegende Moped Abstellplätze mit gemeinschaftlicher Nutzung der Wohnanlage nebenan.

Ein Bonus der Wohnanlage ist der eigens angestellte Hausmeister, der telefonisch schnell und unkompliziert zur Verfügung steht.

Die aktuellen Betriebskosten betragen 260,07 € pro Monat.

Ausstattung

Ausstattung:

- 2019 Erneuerung der Elektroleitungen (FI-Schalter)
- Saniertes Bad mit separatem WC
- Einbauküche der Marke HAKA (mit Geräten)
- Verglaste Loggia (Ostausrichtung)
- Neue Laminat und Vinyl Boden in Gang, Küche und Loggia, original Parket im Wohnzimmer und Schlafzimmer

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß eines 1974 errichteten Mehrparteienhauses direkt an der Stadtgrenze Rum/Innsbruck.

Die Lage kombiniert Ruhe, hervorragende Infrastruktur und Stadtnähe. Der perfekte Ausgangspunkt für Berufspendler und alle, die urbanes Leben mit entspannter Wohnatmosphäre verbinden möchten.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet:

Einkaufsmöglichkeiten: in unmittelbarer Nähe (Bäckerei, MPreis, Billa Plus, Hofer, Interspar, Apotheke)

Bus: 2 Gehminuten (Linie T und F)

Straßenbahn: 5 Gehminuten (Linie 2 und 5)

Bahnhof Rum: 15 Gehminuten (CJX1, REX2, S4)

Volksschule & Kindergarten: 5 Gehminuten

Verschiedene Freizeitaktivitäten sind in unmittelbarer Nähe, darunter der Baggersee, das Hallenbad O-Dorf sowie das Fitnessstudio clever fit.

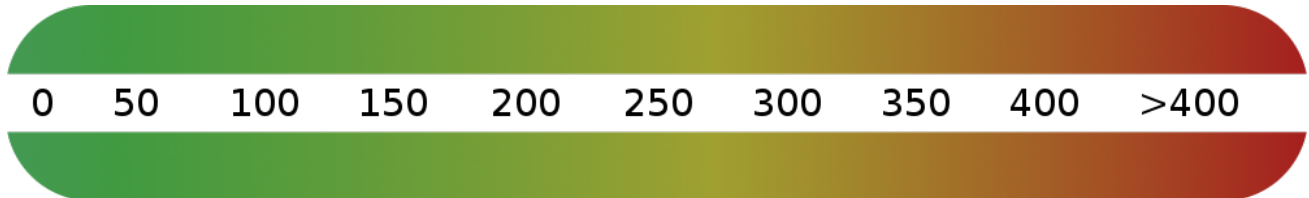
Innsbruck ist in wenigen Minuten erreichbar, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Rad über den Innradweg.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	60,40 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Loggia Blick nach Norden

Exposé - Galerie



Küche Blick Richtung Loggia



Küche Blick Richtung Gang

Exposé - Galerie



Essbereich in der Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer



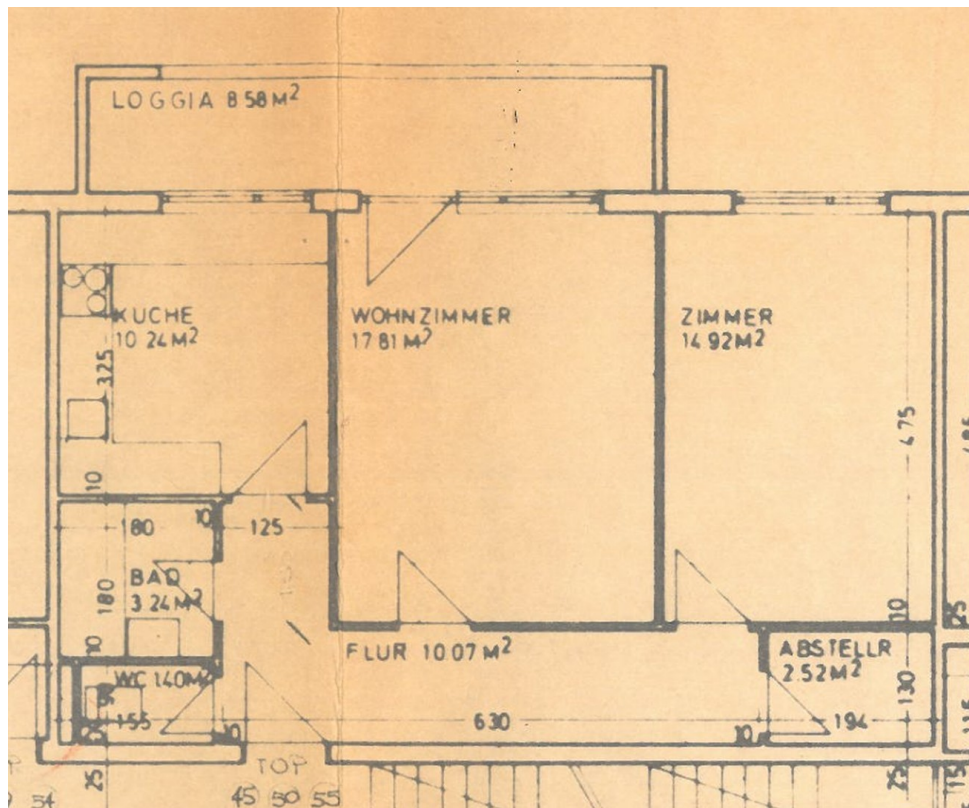
WC

Exposé - Galerie



Gang

Exposé - Grundrisse



Grundriss