

Exposé

Wohnung in Zirl

**Sanierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung (95 m²) in Zirl –
zentral & renditestark!**



Objekt-Nr. OM-432647

Wohnung

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Armin Mujic

6170 Zirl
Tirol
Österreich

Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	95,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	95,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sanierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit großzügigem Schnitt und Traumlage. Das Haus wurde 2015 generalsaniert und 2020 durch den aktuellen Eigentümer weiter modernisiert. Die Gastherme wurde 2023 komplett erneuert.

Raumaufteilung:

Geräumiger Vorraum mit eigenem Eingang

Separates Bad mit Dusche & Waschmaschinenanschluss

Separates WC

Wohnküche (U-förmig) mit Holzofen – offen zum gemütlichen Wohnbereich

Großes Zimmer (ca. 20 m²)

Langer, heller Gang (ca. 12 m² – ideal als Arbeits- oder Spielbereich)

Weiteres großes Zimmer (ca. 20 m²)

Highlights:

Helles Parkett & Fliesenböden

Moderne Einbauküche (teilweise mitvermietet)

Holzofen für behagliche Wärme

Guter Zustand – keine Sanierungsstau

Aktueller Mietstand:

Bis 31.12.2026 befristet vermietet (Miete 1.290 € inkl. Akonto BK/Heizung). Kündigung wegen Zahlungsrückständen bereits eingeleitet – die Wohnung kann daher kurzfristig frei werden. Inserat zur erneuten Vermietung (Miete 1.490 € inkl. Akonto BK/Heizung) bereits online - **BEREITS ÜBER 40 INTERESSENTEN!**

Ideale Kapitalanlage: Markt-Miete für vergleichbare Objekte liegt bei 15–18 €/m² kalt!

Energie & Ausstattung:

Gasheizung (2023), HWB-Wert nach Sanierung deutlich verbessert. Die gesamte Liegenschaft wurde 2015/2020 generalsaniert.

Perfekt für: Familien, Pendler nach Innsbruck oder Investoren auf der Suche nach renditestarker Immobilie in Top-Lage!

Besichtigungstermine nach Vereinbarung – die Wohnung ist bezugsfertig und kann sofort besichtigt werden.

Ausstattung

Einbauküche (U-förmig) mit Elektrogeräten

Gemütlicher Holzofen im offenen Wohnküchenbereich

Separates Badezimmer mit Dusche und separates WC

Helle, moderne Fenster mit guter Wärmedämmung

Praktischer langer Gang (ca. 12 m²) mit viel Licht

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Kamin

Sonstiges

Das gesamte Haus gefällig?

Bei ernsthaftem Interesse bin ich bereit, das komplette Anwesen mit allen 3 Wohneinheiten, Carport, Garten, Kelleranteilen und dem unausgebauten Dachboden (mit hohem Ausbaupotenzial) zu verkaufen.

Einfach melden!

Lage

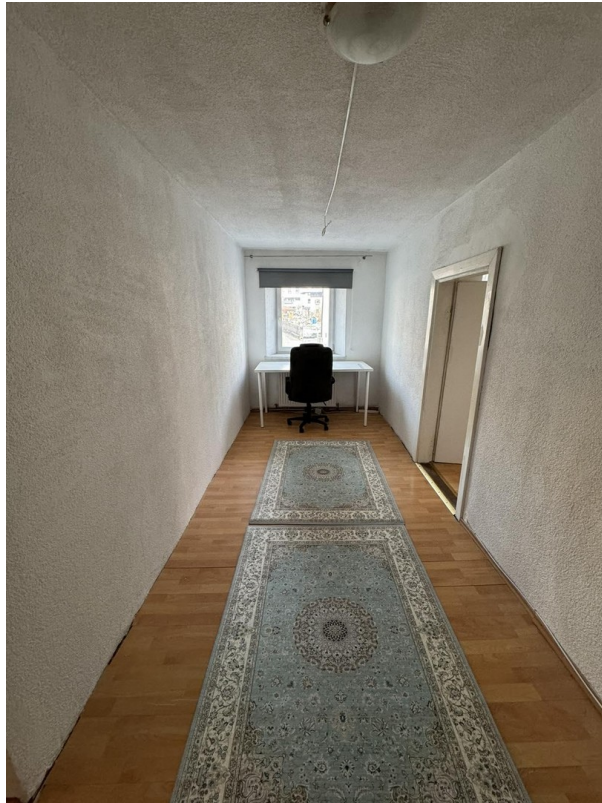
Zentrale Lage in Zirl – perfekte Pendler- und Familienwohnung!

Schulgasse 15, 6170 Zirl – nur wenige Minuten zu Innsbruck, Einkauf, Schule, Bus & Bahn. Gegenüber befindet sich Kindergarten und Allgemein Mediziner, direkt daneben die Volksschule Zirl. Öffentliche Anbindungen (Zug & Bus) sind innerhalb von 5 Gehminuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Zwischenraum



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Vorraum

Exposé - Galerie



Bad



WC