

# Exposé

## Wohnung in Innsbruck

**Stylische City-Wohlfühloase in Toplage mit Bergblick –  
Terrasse / Designerbad, provisionsfrei !**



Objekt-Nr. OM-449359

### Wohnung

Verkauf: **287.000 €**

Ansprechpartner:  
Felix Strolz

6020 Innsbruck  
Tirol  
Österreich

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	33,62 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	147 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Komplettsanierung – diese ca. 34 m<sup>2</sup> große, professionell renovierte Wohnung präsentiert sich wie ein Boutique-Hotelzimmer in Innsbruck. Die Garçonniere wurde 2026 technisch und optisch von Tiroler Fachfirmen auf Neubauniveau gebracht: Neues Eichen-Fischgrätparkett mit B:hard Ausführung über die komplett erneuerten Leitungen im Bad (neuer Waschmaschinenanschluss bereits installiert) bis hin zur hochwertigen Einbauküche mit 10-Jahres-Garantie & Echtsteinarbeitsplatte nero assoluto. In der Küche befindet sich ein neuer Geschirrspüler, Einbaukühlschrank (10 Jahresgarantie) sowie Schubladen mit Soft-Close Funktion.

Der offen gestaltete Wohn-/Schlafbereich bietet Platz für Sofa, Esstisch, Bett und Homeoffice. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen freundlichen Wohncharakter. Das stilvolle Bad mit bodenebener Dusche, massives Marmor Waschbecken und modernen Markenarmaturen schafft eine moderne Wohlfühloase. Die Wohnung ist vollständig fertiggestellt, möbliert und auf Wunsch sofort bezugsfertig – Koffer packen und einziehen.

Die Wohnung besticht unter anderem durch die Terrasse mit Bergblick. Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil. Ideal geeignet ist das Objekt für Eigennutzer, Wochenendpendler, Jungärzte, Beschäftigte der Universität oder auch als stilvoller Zweitwohnsitz mitten in Innsbruck.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde mit Fokus auf Qualität, Langlebigkeit und zeitloses Design hochwertig von Fachfirmen ausgestattet.

**Böden:** Edles Eichen-Fischgrätparkett in B:hard Ausführung im Wohn-/Schlafbereich mit passenden Sockelleisten sorgen für eine warme und wertige Atmosphäre.

**Bad:** Komplett neu aufgebaut, alle Wasser- und Abflussleitungen wurden vollständig erneuert. Großformatige, moderne Bodenfliesen, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung vom Meister-Fachbetrieb, massives Marmor Waschbecken, spülrandloses WC mit Absenkautomatik sowie hochwertige Armaturen in zeitgemäßer Optik. Ein großer hochwertiger Spiegel mit unterschiedlichen Lichtfarben sowie integrierter Infrarotheizung fügen sich stimmig in das Bad ein. Zusätzlich wurde eine Glastüre installiert, was zusätzliches Licht ins Bad lässt. Das Bad ist zusätzlich mit moderner Deckenbeleuchtung sehr stimmungsvoll in Szene gesetzt.

**Küche:** Neue, hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und 10-Jahres-Garantie sowie nero assoluto Echtsteinplatte – ideal für Wohnungsinhaber die langfristig planen. Alle Geräte wie Einbaukühlschrank, Geschirrspüler, Backrohr, Herd verfügen über eine erweiterte Garantie von 10 Jahren!

Durchdachte Stauraumlösungen inkl. Soft-Close, pflegeleichte Oberflächen und ein stimmiges Farbkonzept runden das Gesamtbild ab.

**Elektrik & Technik:** Im Zuge der Sanierung wurden FI-Schalter, Steckdosen und Beleuchtungspunkte sowie alle Leitungen komplett erneuert. Die Lampen stammen von einem italienischen Hersteller und wurden von einem Tiroler Beleuchtungsstudio gekauft.

**Design:** Die Wohnung wurde professionell gestaltet und zeigt, wie sich Wohnen, Schlafen, Essen und Arbeiten optimal kombinieren lassen. Auf Wunsch können Möbel und Dekoelemente nach Vereinbarung übernommen werden.

Das Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und ist über den Lift angenehm erreichbar.

In Summe handelt es sich um eine hochwertig ausgeführte, komplett sanierte und sofort bezugsfertige Stadtwohnung, bei der an viele Details gedacht wurde – eine seltene Kombination aus Design, Qualität und praktischer Alltagstauglichkeit.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung verfügt über einen Balkon mit etwa 5m<sup>2</sup> Fläche und Sicht auf die Nordkette. Des weiteren verfügt die Wohnung auf ein geräumiges Kellerabteil.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Bereich Höttinger-Au. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit sehr guter Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert.

Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn und Buslinien) befinden sich in unmittelbarer Nähe sowie sind zahlreiche Universitäten fußläufig zu erreichen. Das Hauptgebäude der Universität Innsbruck befindet sich in 490m Luftlinie zur Wohnung.

Im Umfeld befinden sich Nahversorger, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheke, Ärzte sowie weitere Dienstleister, die den täglichen Bedarf abdecken. Schulen, Kinderbetreuung und Sportmöglichkeiten sind im Stadtteil und in den angrenzenden Wohngebieten gut erreichbar.

Die direkte Nähe zu Inn, Nordkette und zahlreichen Freizeit- und Sportangeboten macht die Lage besonders attraktiv für aktive Stadtbewohner: Ob Laufen am Inn, Mountainbiken oder Skifahren – viele Freizeitziele sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig liegt die Wohnung angenehm ruhig in einem gewachsenen Wohngebiet, sodass man sich nach einem Arbeitstag in den eigenen vier Wänden oder auf der Terrasse mit Bergpanorama bestens erholen kann.

Damit vereint diese Wohnung zentrale Erreichbarkeit, gute Infrastruktur und hohen Freizeitwert – ein sehr stimmiges Gesamtpaket direkt im Herzen von Innsbruck.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1973
HWB Energieklasse	B

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich & Eingang Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Detail Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Tischlerarbeiten Beleuchtung

# Exposé - Galerie



Bett mit ind. Beleuchtung



Designerlampen

# Exposé - Galerie



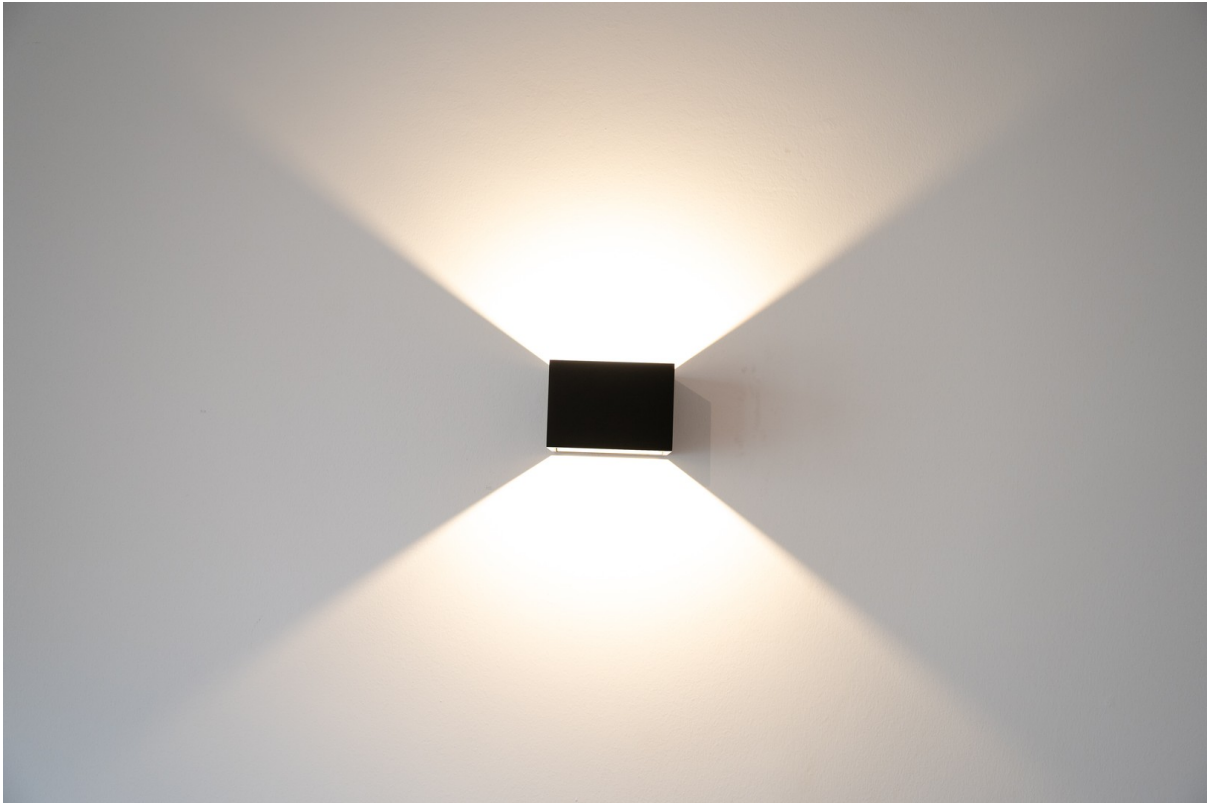
Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Detail Designerlampen



Couch Detail

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gang Küche



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Bad Übersicht

# Exposé - Galerie



Spiegel inkl. Infrarotheizung



Bad Marmorwaschbecken

# Exposé - Galerie



Bad



Detail Tischlerarbeit

# Exposé - Galerie



Aussicht Norden

# Exposé - Galerie



Aussicht süd-ost