



**AUSBLICK  
MODERN  
TRAUMLAGE**

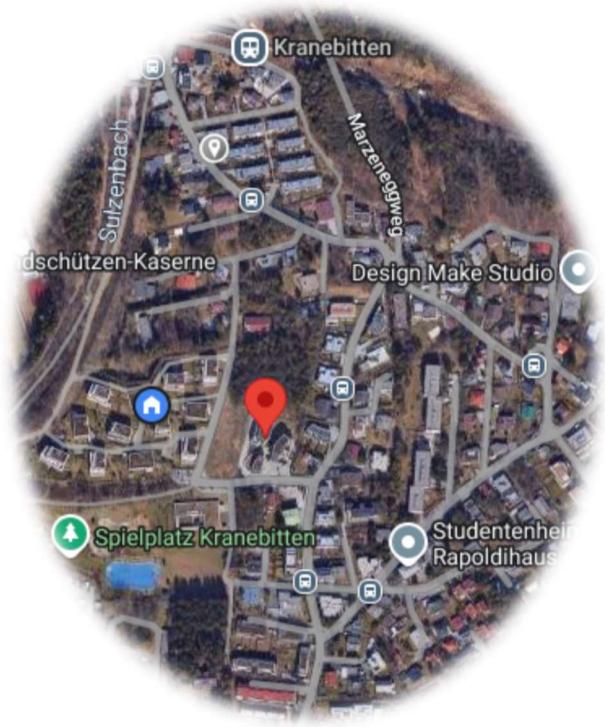
<b>Adresse</b>	Anna-Dengel-Straße 4 Top 11 6020 Innsbruck
<b>Baujahr</b>	2019
<b>Anzahl der Zimmer</b>	3
<b>Wohnfläche</b>	71,42 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse/Loggia</b>	16,05 m <sup>2</sup>
<b>Kellerabteil</b>	2,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung
<b>Parken</b>	1 Tiefgaragenabstellplatz (25.000 €)
<b>Monatliche Betriebskosten inkl. Baurechtszins aktuell</b>	606,85 € (248,13 € Baurechtszins, 358,72 € Betriebskosten)
<b>HWB</b>	31,4 kWh/m <sup>2</sup> B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor</b>	0,65 A+
<b>Kaufpreis Wohnung exkl. TGAP</b>	565.000 €
<b>Baurecht</b>	Bis 2116
<b>Verfügbar ab</b>	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 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 13,5 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: 10,7 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, modernes Bad mit Regendusche, Spiegelschrank, Waschmaschinenverbau, Einbauradio und Badheizkörper für Handtücher
- Gäste-WC: 1,94 m<sup>2</sup>
- Abstellraum/Speisekammer: 2,07m<sup>2</sup>
- Loggia: 16,05 m<sup>2</sup>, Süd/West-Ausrichtung mit Glas-Schiebeelementen
- Kellerabteil: 2,94 m<sup>2</sup>
- 1 Tiefgaragenparkplatz (Preis 25.000 €)

## **AUSTATTUNG:**

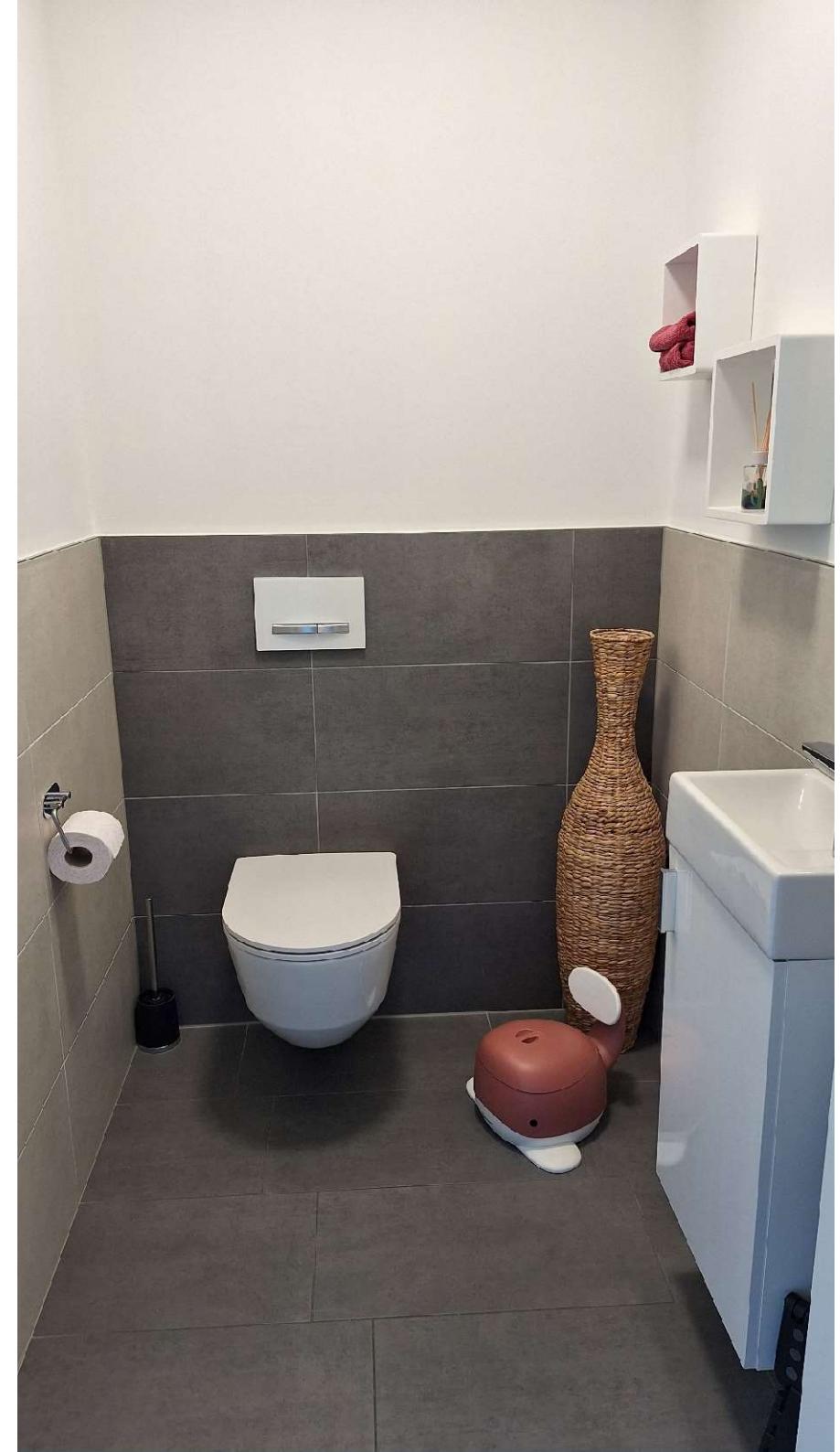
- Fenster: Große, bodentiefe Fenster für optimale Lichtverhältnisse und Ausblick auf die Berge
- Offene moderne Küche mit Kochinsel (hochwertige Hochglanz-DAN-Küche mit BORA Induktionskochfeld und integriertem Dunstabzug und AEG Geschirrspüler, AEG Backofen mit Pyrolyse, AEG Mikrowelle, AEG Kühl-Gefrierschrank)
- 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











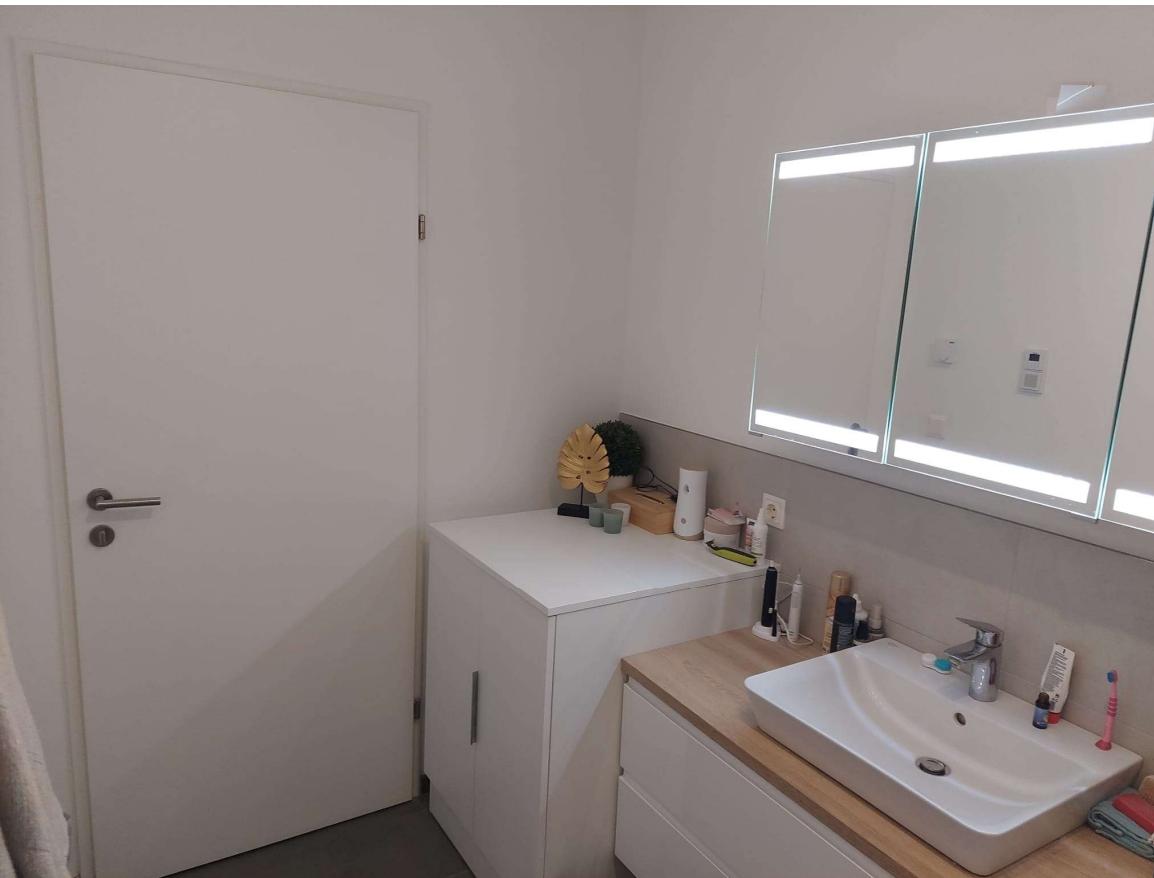
**KINDERZIMMER**



DU BIST  
UNSER  
KLEINES  
WUNDER



**BADEZIMMER**



**GANG**









