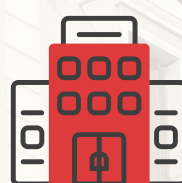




STEINBACHER
IMMOBILIEN



ALTBAU WOH- NUNG

Sanierungsbedürftige Wohnung

Andreas Hofer Straße 37 | Top 3
6020 Innsbruck (Wilten)

INHALT

03

Makro und Mikrolage

Informationen zum Stadtteil Wilten

05

Daten im Überblick

Stammdaten zum Objekt

06

Raumaufteilung

Details zu Plänen, Energie und Sanierungsmaßnahmen

07

Objektbeschreibung

Möglichkeiten zum Ausbau

08

Bildergalerie

Immobilie im Überblick

16

Kontakt

So erreichen Sie uns

BESCHREIBUNG UND LAGE

Mit fast 160 m² und einem nordseitigen Balkon mit Ausblick auf die Innsbrucker Nordkette, ist diese geräumige Altbauwohnung ein wahres Juwel im Innsbrucker Stadtteil Wilten. Der Bezirk ist durch die unmittelbare Zentrumsnähe sowohl für den Wohn- als auch gewerblichen Bereich attraktiv. Mit fast 10.000 Wohnungen und rund 15.000 in diesem Stadtteil lebenden Menschen, liegt Wilten an 3. Stelle der Bevölkerungsdichte im Stadtteilvergleich von Innsbruck. In Wilten sind neben mehreren Supermärkten, Apotheken, Allgemeinmedizinern sind in dem ruhigen Stadtteil auch vielzählige Schulen,

Kinderbetreuungs- und Arbeitsstätten angesiedelt. Alle Geschäfte des täglichen Gebrauchs sind in unmittelbarer Nähe und können einfach zu Fuß erreicht werden. Der trendige Stadtteil hat mit vielen Restaurants und Szenelokalen einiges zu bieten. Ein Highlight ist der samstäglich stattfindende Bauernmarkt am Wiltener Platzl. Eine sehr gute Verkehrsanbindung mittels Straßenbahn erlaubt es in nur wenigen Minuten ins Zentrum oder ans andere Ende der Stadt zu gelangen. Zudem lässt sich der naheliegende Innsbrucker Westbahnhof in nur wenigen Gehminuten erreichen.



Die geräumige 4 Zimmer Wohnung mit Wohnküche und nordseitig gelegenen Balkon befindet sich im 1. Stock eines Mehrfamilienhauses in Innsbruck.

Die helle 4-Zimmer Wohnung befindet sich im ersten Geschoss eines parifizierten Mehrfamilienhauses im Wohnungseigentum. Die Wohnung selbst als auch das Haus sind in einem guten Zustand. Per Umlaufbeschluss wurden Sanierungsmaßnahmen für die Balkone, die Fassade, das Stiegenhaus sowie die Zentralheizung beschlossen. Die Kosten der im Jahr 2024 bevorstehenden Sanierung der Balkone und der Heizung wurden bereits per Sondervorschreibung gedeckt.

Kaufpreis

€ 650.000,-- VB

Kaufpreis pro m²
Wohnfläche

ca. € 4.087



Wohnzimmer



Badezimmer



Abstellraum



Drei
Schlafzimmer



Balkon



Küche



Getrenntes
WC



DATEN IM ÜBERBLICK

Katastralgemeinde (KG)	81136
Einlagezahl (EG)	747
Baujahr	1900
Eigentumart	Wohnungseigentum mit schlichtem Eigentum
Objektart	4-Zimmer Wohnung im 1. OG
Zustand Wohnung	Sanierungsmaßnahmen erforderlich
Nutzfläche	159,02 m ²
Balkon	7,23 m ²
Kellerabteil	13,60 m ²
Zustand Haus (Sanierungsmaßnahmen)	Balkone, Fassade und Stiegenhaus
Heizungsart	Gas-Zentralheizung (Sanierung 2024)
Warmwasser	Stromboiler im WC
Energieausweis	Gesamtgebäude vorhanden
Endenergieverbrauch (HWB)	150,6 kWh/(m ² ·a)
BK/HK - Vorausschau 2024	€ 384,30 mntl. ohne Beitrag Instandhaltungsfond
Inst. Fond - Vorausschau 2024	€ 154,42 (RL-Ansparung pro Jahr € 1.853,-)
Rücklage Rep. Fond - Stand September 2023	€ 63.828,75 (RL-Ansparung pro Jahr € 12.000)
Provision	3 % zzgl. 20 % MwSt.

Die nötigen Sanierungsmaßnahmen in der charmanten Altbauwohnung erlauben es, das Objekt nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit großen, hohen Räumen und originalem Fischgrätparkett für wahren Altbau-Flair.

RAUMAUFTEILUNG

Eingangsbereich:

- I. Vorraum mit 20,44 m²

Küche:

- I. Wohnküche mit 15,05 m²
- II. Abstellraum mit 4,94 m²
- III. Balkon mit 7,23 m²

Zimmer:

- I. Wohnraum mit 42,22 m²
- II. Schlafräum West mit 20,77 m²
- III. Schlafräum Mitte mit 18,52 m²
- IV. Schlafräum Ost mit 23,37 m²

Sanitär:

- I. Badezimmer mit 5,79 m²
- II. Getrenntes WC mit 3,57 m²

Keller:

- I. Kellerabteil mit 13,6 m²



Kaufpreis:

€ 650.000,--

**Kaufpreis pro m²
Wohnfläche**

ca. € 4.087

Energiebedarf:



Endenergiebedarf
150,6 kWh/(m²·a)



Abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen Wohnung

- I. 3-fach verglaste Schallschutzfenster

Geplante Sanierungsmaßnahmen Haus:

- I. Tausch der Zentralheizung 2024
- II. Sanierungsarbeiten an den Balkonen 2024

Nötige Sanierungsmaßnahmen:

- I. Elektrische Sanierung
- II. Küche und Sanitäranlagen
- III. Ausmalen der Wände und Decken
- IV. Optional: Böden, Türstöcke, Radiatoren

Nötige Sanierungsmaßnahmen Haus:

- I. Fassade
- II. Stiegenhaus

OBJEKTBE SCHREIBUNG

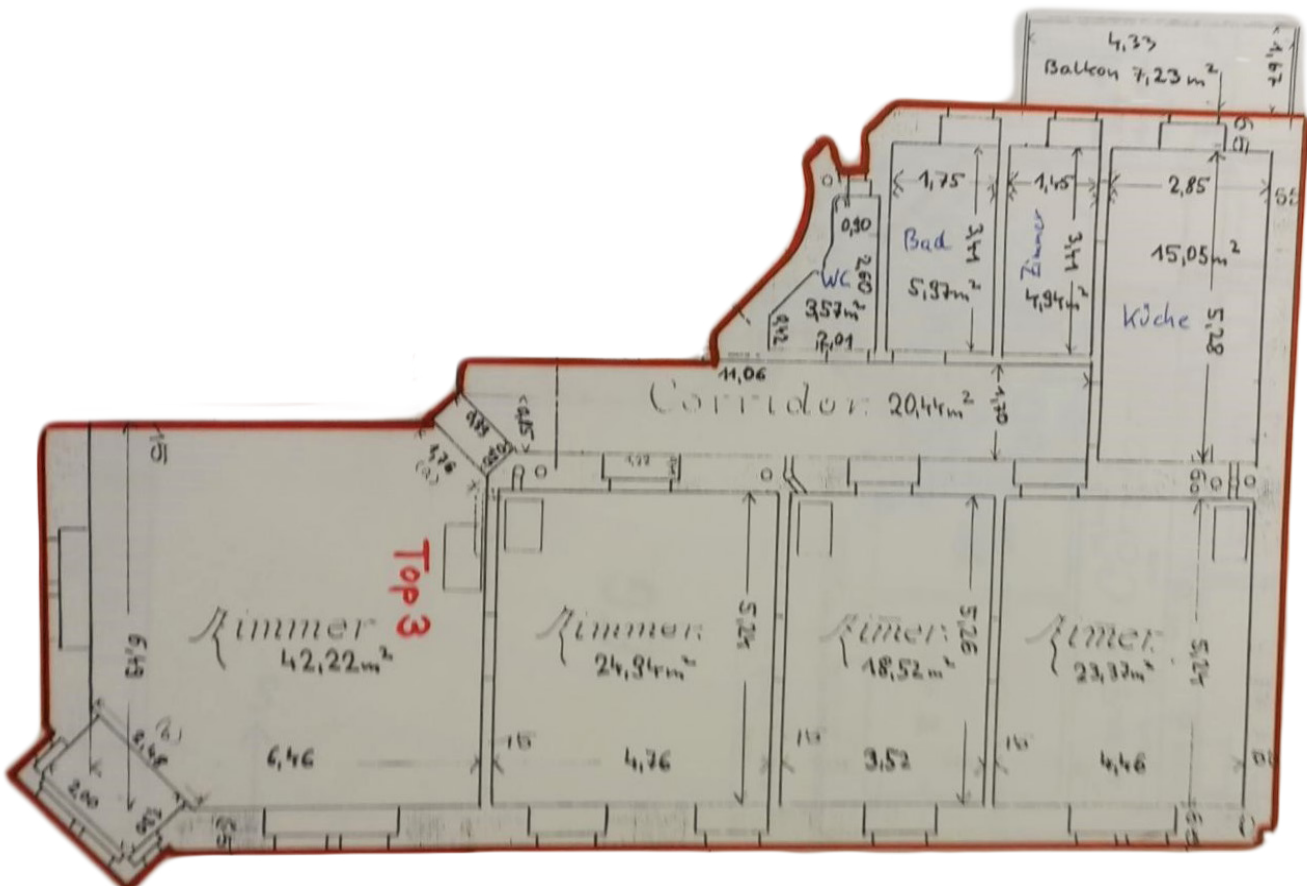


Provision:

3 % zzgl. 20 % MwSt.

Bereits beim Betreten der Wohnung sind die Vorzüge des Altbaus klar erkennbar. Alle Räume sind über den langen, mit Mosaikparkett ausgestatteten Vorraum erschlossen. Der rund 42 m² große Wohnraum mit Fischgrätpboden, Erker und drei großen Fenstern ist das Herzstück der Wohnung. Der Raum verfügt über einen funktionstüchtigen Holzofen, der ebenso das anschließende Zimmer beheizen kann. Die drei nach Süden ausgerichteten Schlafzimmer der Wohnung sind ebenso mit hoch-

wertigem Fischgrätparkett ausgestattet und verfügen jeweils über mindestens ein Fenster. Auf der gegenüberliegenden Seite der Zimmer befinden sich das sanierungsbedürftige Badezimmer sowie das WC. Am Ende des Korridors gelangt man in die große Wohnküche mit anschließendem Abstellraum und direktem Zugang zum Balkon. Vom nördlich gelegenen Balkon blickt man einerseits auf die Nordkette und man hat den gemeinschaftlichen benutzbaren Garten im Blick..





Vorraum

Ausrichtung Ost-West

Mosaikparkett

20,44 m²



Wohnraum
Ausrichtung Süd-West
Fischgrätparkett
42,22 m²



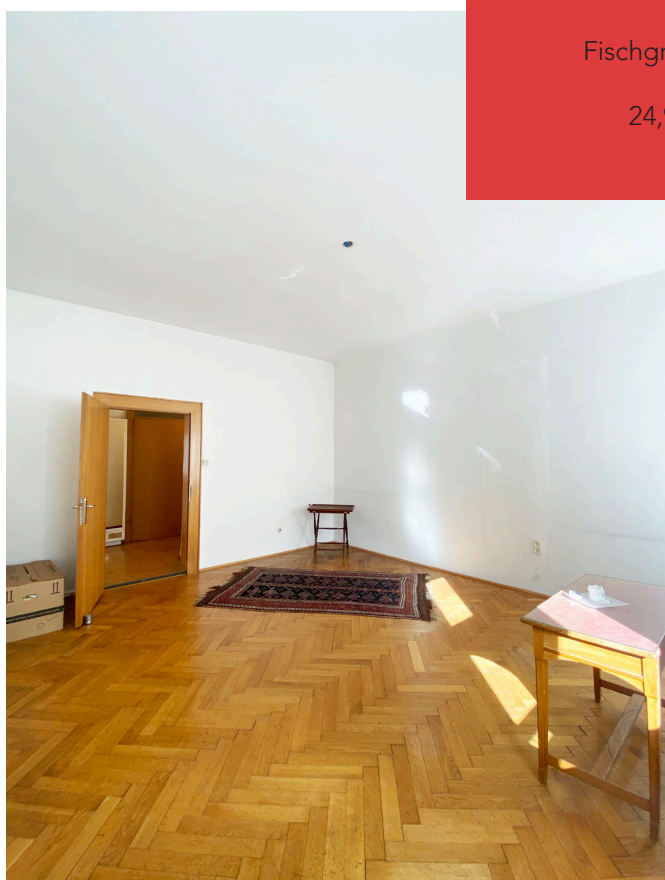


Schlafzimmer West

Ausrichtung Süd

Fischgrätparkett

24,94 m²



— Tel. +43 (0) 669 170 54 221 —



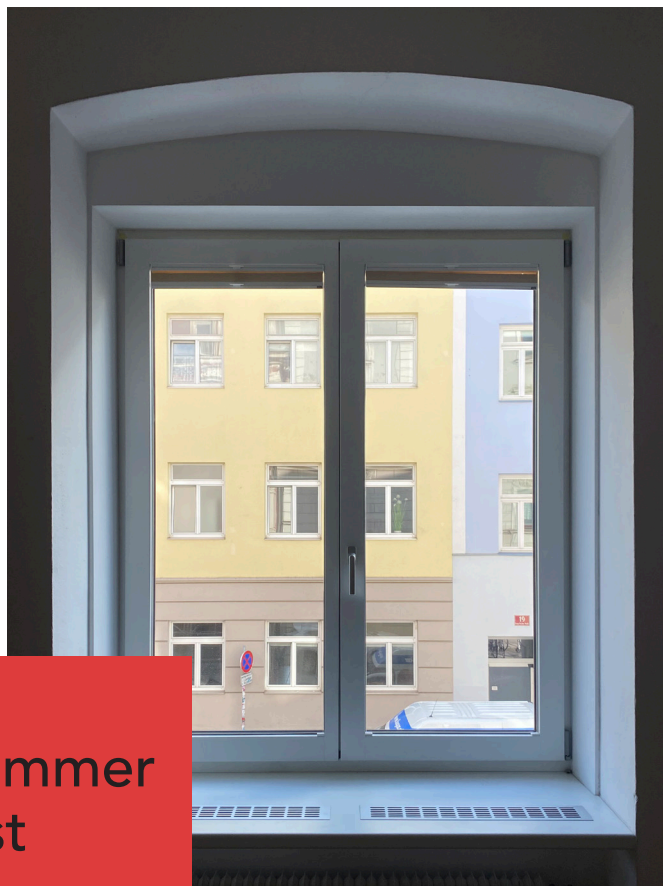
Schlafzimmer Mitte

Ausrichtung Süd

Fischgrätparkett

24,94 m²





Schlafzimmer Ost

Ausrichtung Süd

Fischgrätparkett

23,37 m²





Badezimmer WC

Ausrichtung Nord

Fliesenboden

5,97 und 3,57 m²





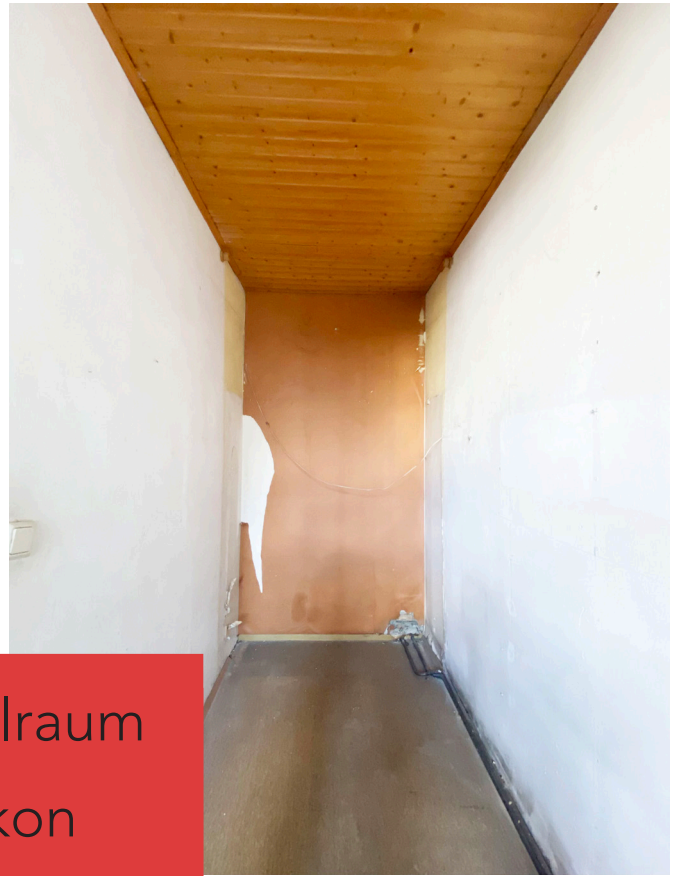
Küche

Ausrichtung Nord

Vinylboden

15,05 m²





Abstellraum Balkon

Ausrichtung Nord

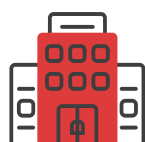
Vinylboden

4,94 und 7,23 m²





STEINBACHER
IMMOBILIEN



Altbau-
wohnung

Ihre Ansprechpartnerin:
Frau Carolina Deltedesco

Steinbacher Immobilien OG

Andreas Hofer Straße 25, 6020 Innsbruck

Tel. +43 (0) 699 170 54 221

E-mail: immobilien.steinbacher@aon.at