



WOHNUNG HÖTTING PRIVATVERKAUF

Provisionsfrei | Hochwertige und sanierte Immobilie | Kohlweg 11, 6020 Innsbruck

Kurzüberblick

Objektart: Wohnung mit Südbalkon und Kellerabteil
Wohnfläche: 62,50m²
Zimmer: 2
Stockwerk: 1
Baujahr / Sanierung: 1968/69, laufend saniert
Bauweise: massiv
Vermietet: ja, befristet bis 11/2027
Betriebskosten: € 238,51 € mtl.
Bezugsfrei: ab Dezember 2027
Baurecht: nein
Freifläche: Balkon und Anteil am Garten
Geplante Instandsetzungen des Hauses: keine
Kaufpreis Wohnung: 450.000€

Angaben zum Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung
Energieausweis: vorhanden
Heizwärmebedarf: 108,00 kWh/(m²a)
fGEE: 1,43

Ausstattung

Aufzug: nein
Barrierefreiheit: nein
Bodenbelag: Parkett (Stabparkett, Mosaik)
Raumaufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad mit Dusche und WC, zwei Abstellräume (mit Waschmaschinenanschluss)
Balkon: ja (6 m²)
Kellerabteil: ja
Autoabstellplatz: ja

Kosten

Betriebsk. Wohnung: € 77,96 + 10% USt.= € 85,76
Betriebsk. Haus 11: € 31,80 + 10% USt.= € 34,98
Heizkosten Akonto: € 30,00 + 20% USt.= € 36,00
Rücklage Anteil: € 74,16 + 0% USt.= € 74,16
Gesamtsumme: € 213,92 + 16,98 = € 230,90

Betriebsk. Abstellplatz: € 3,45 + 10% USt.= € 4,25
Rücklage Anteil: € 3,37 + 0% USt.= € 3,37
Gesamtsumme: € 6,91 + 0,71 = € 7,62

Instandsetzungen

Rücklagenstand zuletzt: € 87.000 (Ende 2024, 2025 noch nicht von Hausverwaltung bekannt gegeben).

Instandsetzungen im Haus zuletzt:

WD-Fassade & Abdichtung Dach (2015), Balkongeländer & -belag (2016), Portal, Eingangsbereich & Stiegenhaus (2019) etc.

Es wird laufend saniert und der Zustand des Hauses ist daher sehr gut. In naher Zukunft soll die Abdichtung unterhalb der Dachterrasse gemacht werden, diese soll aus den vorhandenen Rücklagen bezahlt werden.

Instandsetzungen Wohnung zuletzt:

Neues Badezimmer (2021)
Elektrik (2013)
Parkettbodenschliff (2013)
Küche (2013)
Fenster und Jalousien (2013)

Lage/Mikrolage



Lage in der Stadt



Mikrolage | Umgebung

Wir verkaufen ...

... eine wunderschöne und sehr spezielle Wohnung in absoluter Ruhelage.

Im schönen Stadtteil Hötting gelegen, gibt es hier sowohl unmittelbaren **Grünraum als auch die Stadtnähe**. Direkt vor der Tür startet ein Wanderweg, der vorbei am beliebten Landgasthaus Planötzenhof (35 Min Fußweg) auf die verschiedenen Gipfel der Nordkette führt. Supermarkt, Kaffeehaus, botanischer Garten, Ärzt*innen, Apotheke, Restaurants und Bushaltestelle sind in wenigen Minuten **fußläufig erreichbar**. Das Stadtzentrum ist per Fuß 15 Min oder per Rad/Bus 5 Min entfernt.

Die Wohnung erstreckt sich charmant über zwei Ebenen und bietet durch ihre Großzügigkeit, die Flut an Tageslicht und den Ausblick eine äußerst freundliche Stimmung. Der Richtung Süden gelegene Balkon und das ruhige Schlafzimmer mit Blick in den zum Haus gehörenden und selbstverständlich mitbenutzbaren Garten lassen keine Wünsche offen.

Der Wohnbereich ist weitläufig angelegt und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Der vorgelagerte Balkon ist nützlich um zB. den Essbereich zu erweitern. Die nebengelegene Küche ist kompakt gehalten und mittels einer Durchreiche in den Wohnraum integriert.



Ein **Kellerabteil** und ein **Autoabstellplatz** sind der Wohnung zugeordnet.

Das Haus wurde 1968/69 erbaut und befindet sich durch regelmäßige Sanierungen in einem ausgezeichneten Zustand. Es wird von allen Parteien sauber gehalten und ist sehr gepflegt.

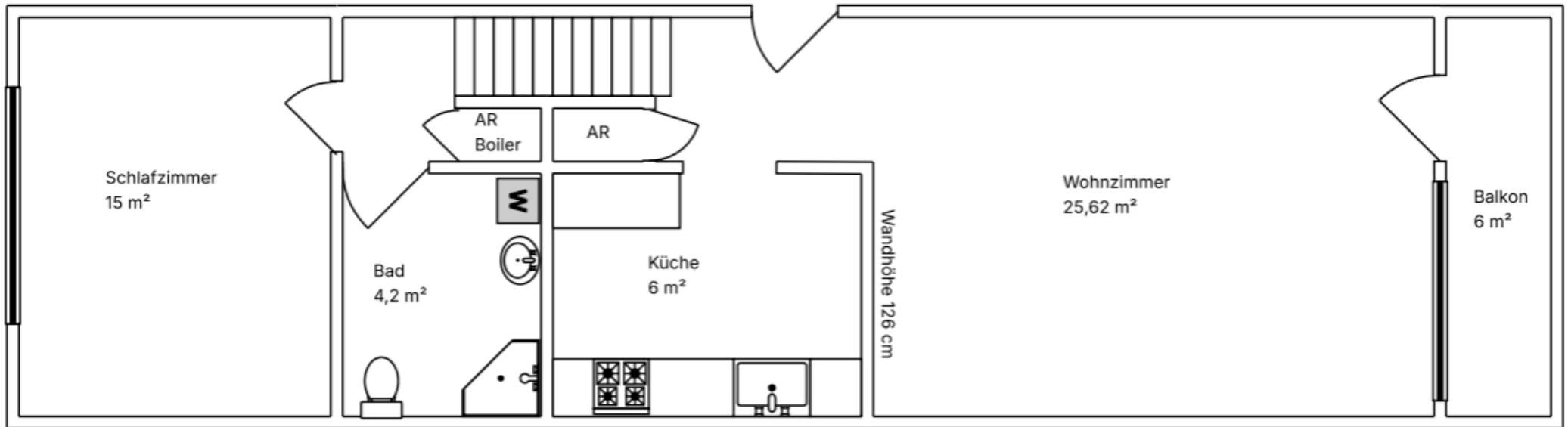
Der Energieausweis vom 25.05.2024 weist folgende Energiewerte auf: HWB 108 kWh/m²a, fGEE 1,48. Die monatliche Vorschreibung beläuft sich derzeit auf ca. € 238,51.

Die Wohnung ist noch bis November 2027 vermietet.

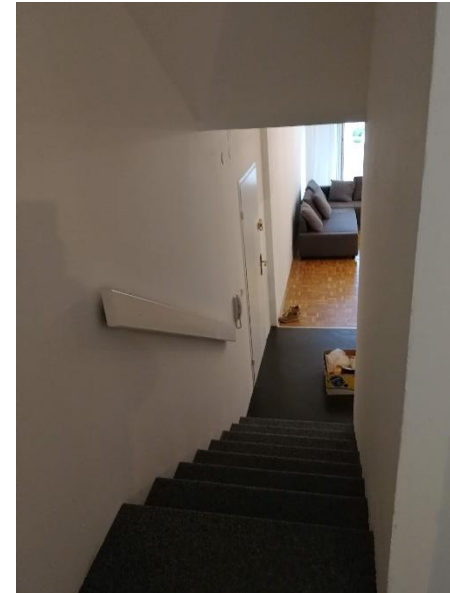
Plan Bestand

← Nord

Süd →



2 Dokumentation Bestand



Eingangsbereich, Wohnzimmer mit Balkon, Treppe zwischen Ebene 1 und Ebene 2



Schlafzimmer bzw. Blick aus dem Schlafzimmerfenster in den Gemeinschaftsgarten (Richtung Norden)



Küche mit Durchreiche ins
Wohnzimmer und
Abstellraum bzw. Garderobe





Badezimmer



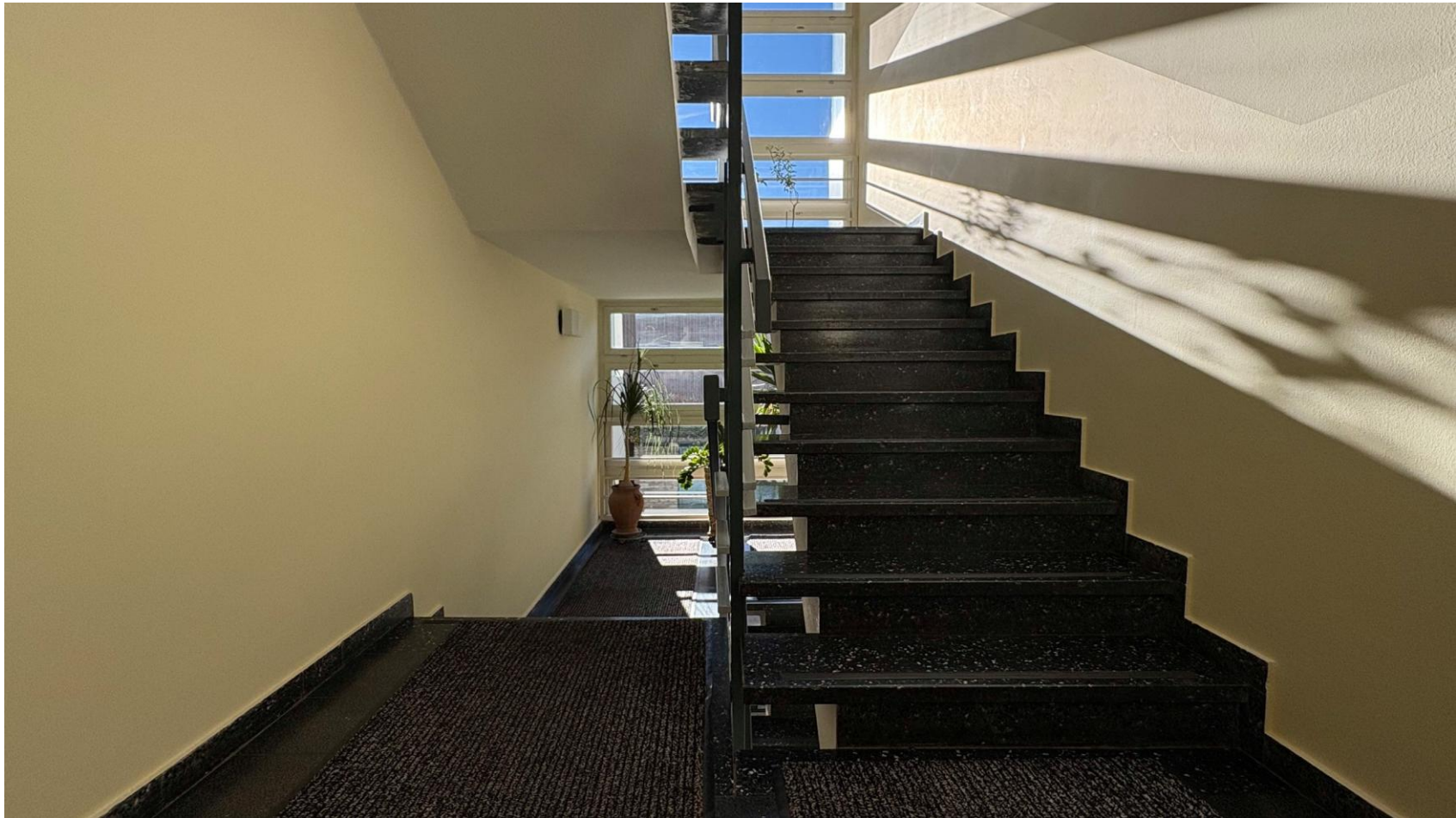
Balkon und Autoabstellplatz



Gesamtanlage: Süden (links)
und Norden (oben)



Schafwiese 2min
Entfernung



o: Stiegenhaus
u: Radabstellplatz und
Müllraum