

Exposé

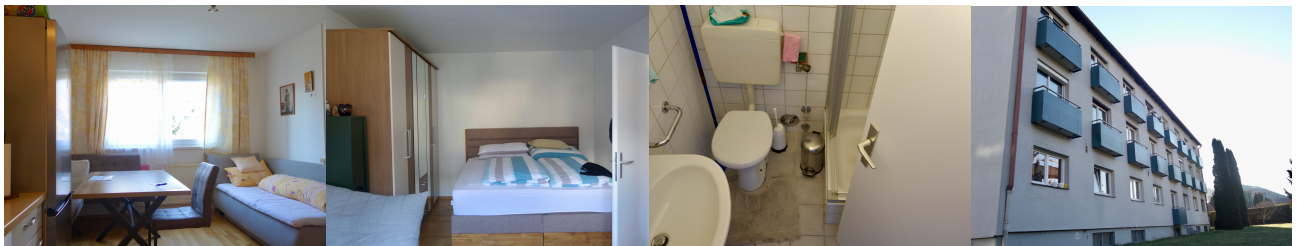
2 Zimmer Juwel I XXL Keller PROVISIONSFREI

Details

Lage	Innsbruck
Baujahr	1971
Wohnfläche	35,75m ²
Zimmer	1
Wohnküche	1
Bad	1
Keller	37m ²
Parkplätze	ausreichend vorhanden
Heizung	Gas

Kaufpreis: 265.000€

Fotos



Beschreibung

Die gut geschnittene 2 Zimmer Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus im EG. Die Wohnung verfügt über 1 kleine Wohnküche, 1 Schlafzimmer, 1 Bad mit Dusche sowie 1 Toilette, 1 großes Kellerabteil sowie ausreichende Allgemeinparkplätze vorm Haus.

Weiters wäre ein Umbau zu einer WG tauglichen 2 Zimmerwohnung mit wenigen Handgriffen möglich.

Die Wohnung ist ab 1. Dezember 2026 bis 30. November 2031 zu 850€ Gesamtmiete inklusive Betriebskosten ohne Rücklage und Indexanpassung vermietet.

Lage

In Zentraler Lage von Innsbruck nahe der Universität gelangt diese 2 Zimmer Wohnung zum Verkauf.

Ausstattung

✓Küche ✓Dusche ✓Keller ✓Parkplätze vorm Haus

Adresse

Dr. Stumpf Straße 80 Top W5, 6020 Innsbruck

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

1-3 % zzgl. 20% USt Kaufvertrag und Treuhandschaft

PROVISIONSFREI

An
Valentin Riccabona
Herzog-Friedrich-Str. 35
6020 Innsbruck

Innsbruck, 01.06.2026

Betrifft: WEG Dr.-Stumpf-Str. 80, 6020 Innsbruck
mtl. BK-HK-VZ ab Juli 2026

Sehr geehrte Damen und Herren!

UID.-Nr: ATU 56761515

Ihre Einheit

Lfd.Nr.: 7

Anteile: 57 von 1044

Top Nr.:

5

gilt als Rechnung Nr.:

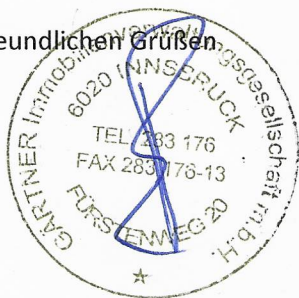
7 V

Betriebskosten	€	181,99
zzgl. 10 % USt.	€	18,20
Warmwasserkosten / Fa. Techem	€	40,71
zzgl. 10 % USt.	€	4,07
Heizkosten / Fa. Techem	€	38,06
zzgl. 20 % USt.	€	7,61
	€	
Reparaturfonds	€	47,73
BK-HK-VZ 2026	€	338,38

Die BK-HK-Akontozahlung beträgt ab 01.07.2026 inkl. 10% Ust./ 20% USt. € 338,38

Diese Rechnung hat nur solange Geltung, als sie nicht durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird, wodurch die bisherige Rechnung ihre Gültigkeit verliert.

Mit freundlichen Grüßen



WEG Dr.-Stumpf-Str. 80, 6020 Innsbruck

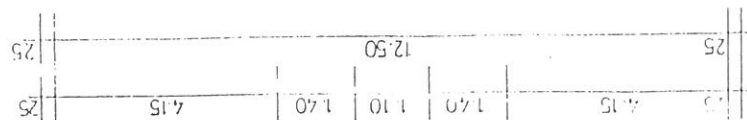
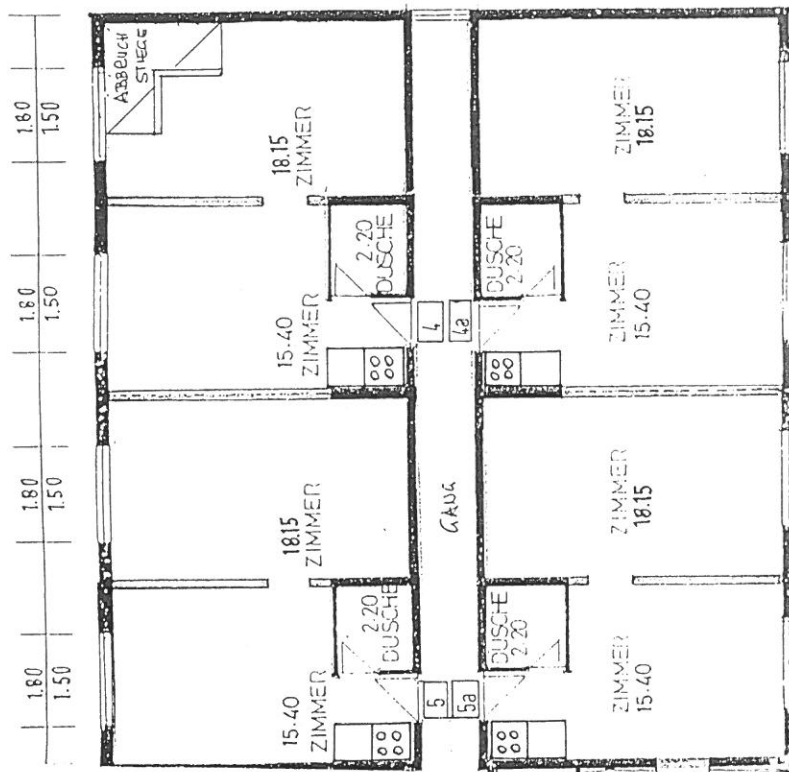
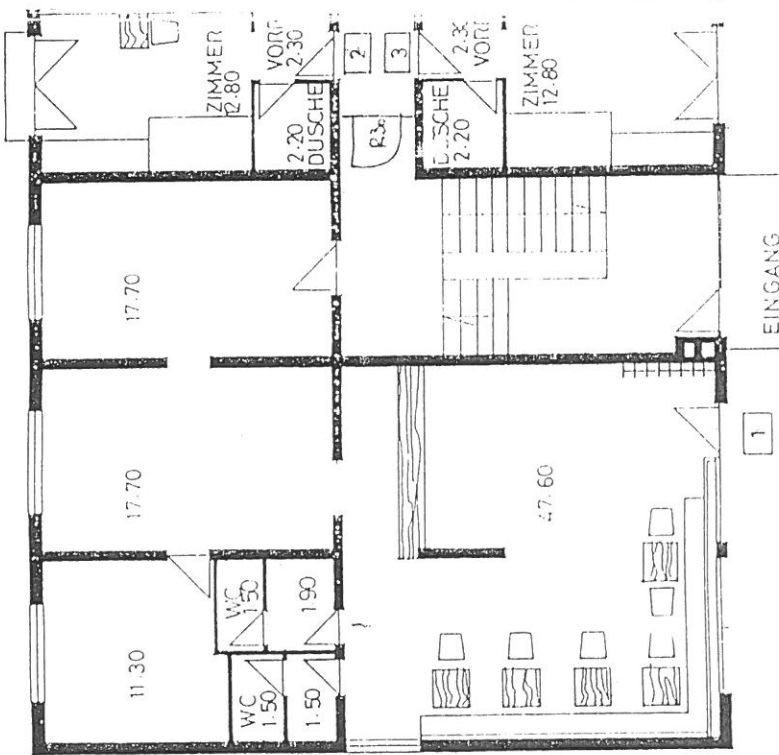
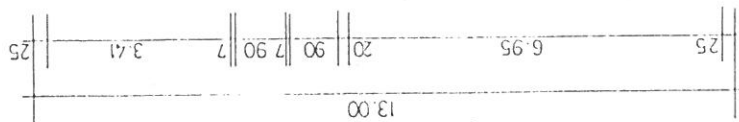
Reparaturfonds:

Stand 01.01.2025	€	21.593,75
Zinsen/KESt.	€	98,41
Zuweisung 2025	€	10.490,31
Versicherungsvergütung WS 2024	€	235,00
abzgl. u. a. Reparaturen inkl. 10 % USt.	€	-4.927,23
Stand 31.12.2025	€	<u>27.490,24</u>

Reparaturen/Anschaffungen bezahlt aus Reparaturfonds 2025:

Zoller&Prantl/Fenstertausch	€	3.327,70
Berufsfeuerwehr/Wasserschaden	291,15 €	
Verstopfungsbehebung	€ -291,15	0,00
Fa. Eder/Verstopfungsbehebungen	€ 982,90	
abzgl. Versicherungsvergütung	€ -511,20 €	471,70
Fa. Leckotech	€ 2.648,01	
abzgl. Versicherungsvergütung	€ -2.648,01 €	0,00
Fa. Karbon/Brandabschottungen	€	515,00
Fa. Metallbaucenter/Griff Hebepumpe	€	164,90
netto	€	4.479,30
zzgl. 10% USt.	€	447,93
	€	<u>4.927,23</u>



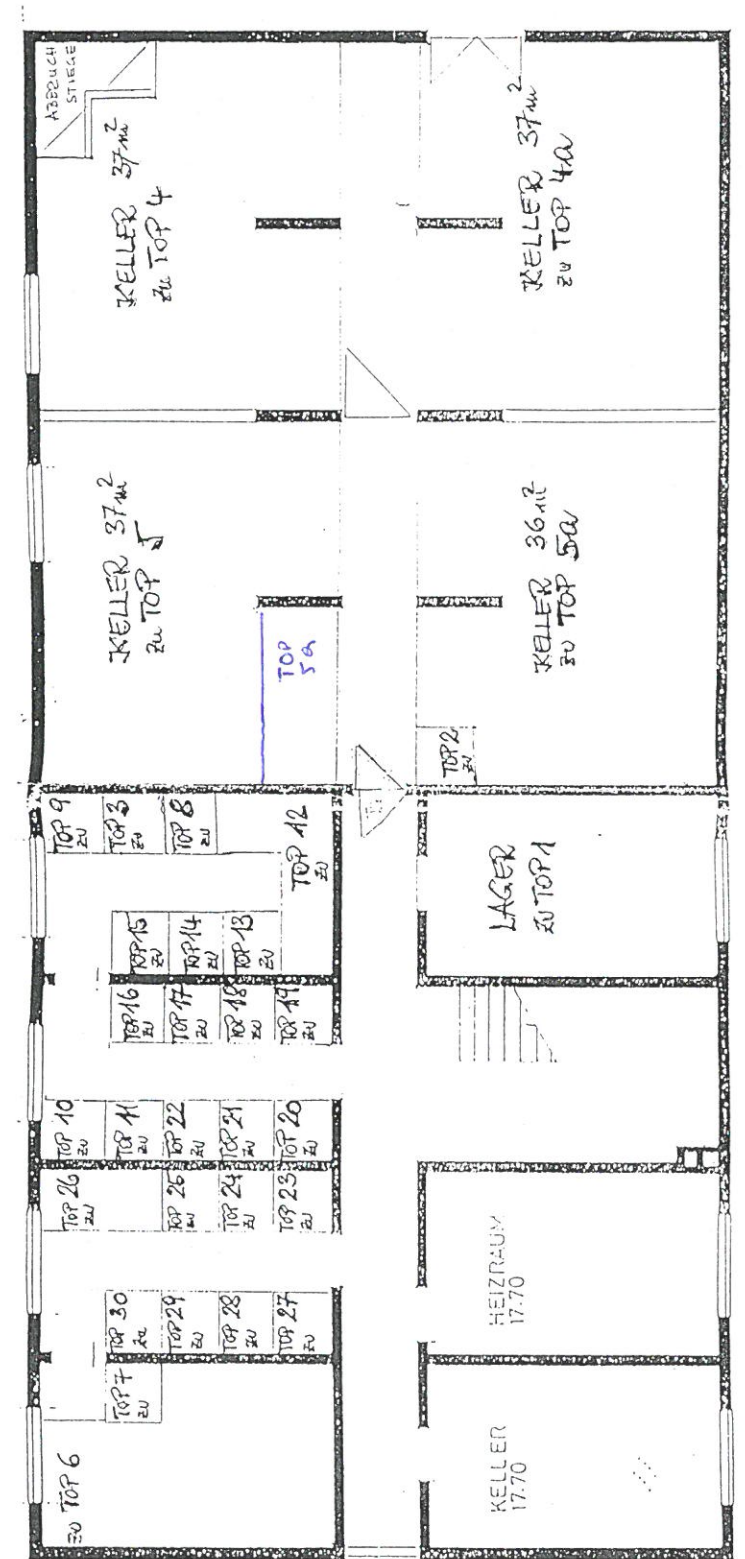
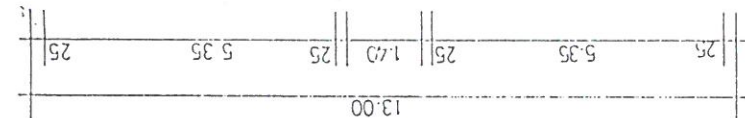


180	:	180		7.3	654/1900	
150	:	150				

2853

FERDINAND CHOSSIS

National Association of Broadcasters
 6000 Old Orchard Road
 Bethesda, MD 20814
 Tel: 301/738-1234

[illegible]

۱۰۰

6030 Inwood Dr., #11010 1C
Tel. 0512/55 0910, Fax 350 11

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG Dr. Stumpf-Straße 80

Gebäude(-teil)	Wohnungen	Baujahr	1971
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	2001
Straße	Dr. Stumpf-Straße 80	Katastralgemeinde	Hötting
PLZ/Ort	6020 Innsbruck	KG-Nr.	81111
Grundstücksnr.	1869/1	Seehöhe	574 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO ₂ _{SK}	f _{GEE}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	986 m ²	charakteristische Länge	2,40 m	mittlerer U-Wert	1,15 W/m ² K
Bezugsfläche	789 m ²	Heiztage	337 d	LEK _T -Wert	78,6
Brutto-Volumen	3.038 m ³	Heizgradtage	4030 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.268 m ²	Klimaregion	NF	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,42 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,7 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	115,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	115,2 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	171,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,77
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	135.547 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	137,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	135.547 kWh/a	HWB _{SK}	137,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	12.597 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	179.684 kWh/a	HEB _{SK}	182,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,21
Haushaltsstrombedarf	16.197 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	195.881 kWh/a	EEB _{SK}	198,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	241.914 kWh/a	PEB _{SK}	245,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	231.762 kWh/a	PEB _{n,ern.,SK}	235,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	10.152 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	10,3 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	46.916 kg/a	CO ₂ _{SK}	47,6 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,77
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Energy Consultants
Ausstellungsdatum	27.09.2019		Dorfstraße 12
Gültigkeitsdatum	26.09.2029		6413 Wildermieming
		Unterschrift	

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Name(n) / Firma:

Adresse(n):

Telefon: E-Mail:

Berufliche Tätigkeit:

Anzahl der Personen die in die Immobilie einziehen:

Objektbeschreibung laut Inserat:

Liegenschaftsadresse:

- ☐ Der InteressentIn wünscht zusätzlich ein **vorzeitiges Tätigwerden** (z.B. Übermittlung von Detailinformationen) innerhalb der offenen Rücktrittsfrist.

PROVISIONSFREI

.....
Immobilienmakler

.....
Interessent/Auftraggeber

Kaufanbot



Käufer/In

Geburtsdatum und Ort

Beruf

Anschrift

Staatsbürgerschaft /Ausweisnummer

Firmenname

Firmenbuchnummer

Anschrift/Sitz

Kaufanbot

Die Käuferseite unterbreitet der Verkäuferseite das nachfolgende verbindliche Anbot, wobei das Maklerunternehmen **ESTATE IMMOBILIEN** mit dessen Übermittlung beauftragt wurde.

Bei dem von der Käuferseite am besichtigten Kaufgegenstand mit der

Adresse/Grundstücksnummer

stelle ich hiermit ein 14 tages verbindliches Kaufanbot in der Höhe von

.....

zzgl. Nebenkosten 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Eintragungsgebühr, 1-3% zzgl. 20% USt Rechtsanwalt, Barauslagen, Provision laut IMV zzgl. 20% USt

Kaufvertragserrichtung.....

Ort am

Unterschrift Käufer
mit Geburtsdatum

Ort am

Unterschrift Verkäufer
mit Geburtsdatum

ESTATE IMMOBILIEN

Valentin Riccabona
Herzog Friedrich Straße 35
6020 Innsbruck
Mobil: +43 660 64 37 000
info@estateimmobilien.com
www.estateimmobilien.com

ESTATE IMMOBILIEN