



EIGENTUMSWOHNUNG · INNSBRUCK-WILTEN

Karmelitergasse 10 Top 2

479.000 €

WOHNFLÄCHE

93,73 m²

ZIMMER

3

BALKON

3,50 m²

GESCHOSS

Hochparterre

DIE WOHNUNG

Drei Zimmer nach Süden, Fischgrätparkett, ein Kastanienbaum vor dem Fenster

Diese Wohnung hat etwas, das sich nicht nachbauen lässt: einen Boden aus Fischgrätparkett, der über die Jahrzehnte eine Farbe angenommen hat, die kein neues Holz mitbringt. Dazu Raumhöhen von rund 3,20 m und ein Terrazzoboden im Vorraum.

Aufteilung

Der Vorraum mit 10,77 m² ist eine echte Diele, keine Schleuse — von dort gehen alle Räume ab. Die drei Zimmer messen 18,24 m², 18,24 m² und 26,74 m². Das größte ist so geschnitten, dass Wohnen und Essen nebeneinander Platz finden. Alle drei liegen nach Süden zur Schidlachstraße.

Die Küche mit 13,11 m² ist ein eigener Raum mit Essplatz und direktem Zugang zum Balkon, der nach Norden in den begrünten Innenhof zeigt.

Was erneuert wurde

Das Badezimmer wurde 2026 vollständig neu gemacht: bodengleiche Dusche, großformatige Fliesen, Glasabtrennung, neue Sanitärobjekte. Die WC-Anlage wurde im selben Zug erneuert und die Wandfliesen farblich auf das Bad abgestimmt. Der originale Mosaikboden ist bewusst erhalten geblieben.

Die Fenster dieser Wohnung sind dreifach verglaste Internorm-Fenster. Der Gebäude-Energieausweis von 2023 rechnet für das Haus noch mit dem älteren Fensterbestand — diese Wohnung liegt also über dem dort ausgewiesenen Standard.

Geheizt wird über eine Gas-Kombitherme, die auch das Warmwasser für Bad und WC bereitet. In der Küche versorgt ein separater Untertischboiler die Spüle. Das Dach des Gebäudes wurde 2014 saniert, mit 24 cm Mineralwolle, dokumentiert im Energieausweis.

Zur Geschichte des Hauses

Das Wohnhaus wurde 1909 errichtet. Nach Kriegsschäden erfolgte der Wiederaufbau in mehreren Etappen zwischen 1948 und 1958 — dokumentiert durch die Bescheide der Baupolizei Innsbruck. Beide Jahreszahlen, die in Unterlagen auftauchen, haben damit ihre Berechtigung: 1909 für die Errichtung, die 1950er-Jahre für den Wiederaufbau und die Begründung des Wohnungseigentums.

Keller

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Die Zuordnung der Abteile wird derzeit durch die Eigentümergemeinschaft rechtlich festgeschrieben.

Lage

Wilten, wenige Minuten zum Westbahnhof und in die Innenstadt. Die Karmelitergasse ist eine Nebenstraße, keine Durchzugsstraße. Vor den Zimmerfenstern stehen alte Kastanien, dahinter liegt eine öffentliche Grünfläche.

Damit es bei der Besichtigung keine Überraschung gibt

Die Wohnung liegt im Hochparterre und ist über fünf Stufen erreichbar; einen Lift gibt es nicht. Das Gebäude ist nicht gedämmt — Außenwände und Kellerdecke sind im Originalzustand, der Energiekennwert entspricht dem eines unsanierten Altbaus. Ein Kfz-Stellplatz gehört nicht zur Wohnung.



Zimmer 2 — Südlage, Fischgrätparkett im Original



Zimmer 3 mit Durchblick



Parkettdetail



Raumhöhe rund 3,20 m



Vorraum mit Terrazzoboden, 10,77 m²

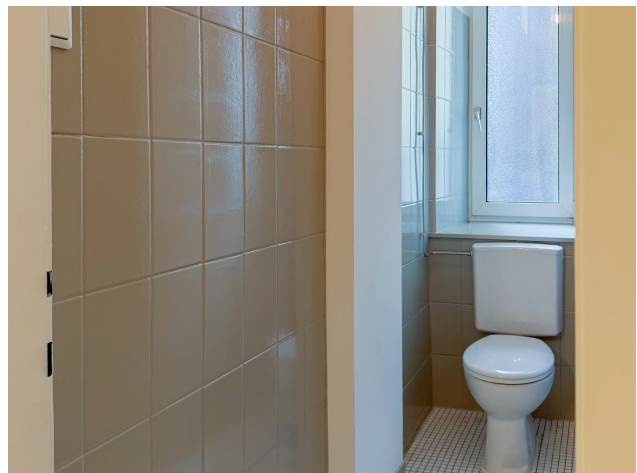
KÜCHE, BAD, BALKON



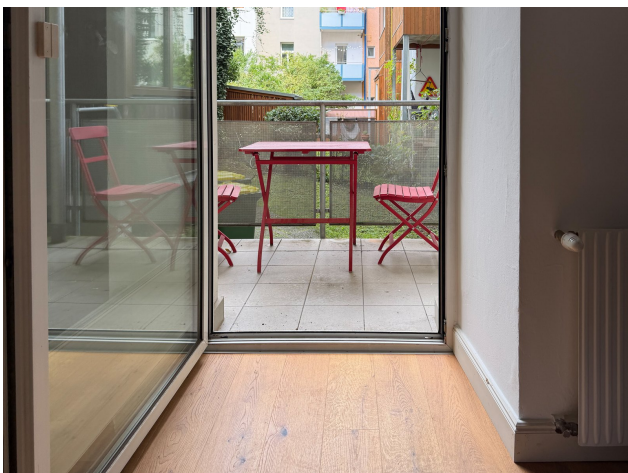
Küche, 13,11 m², mit Essplatz und Balkonzugang



Bad, 2026 komplett erneuert



Separates WC — Anlage erneuert, Mosaikboden erhalten



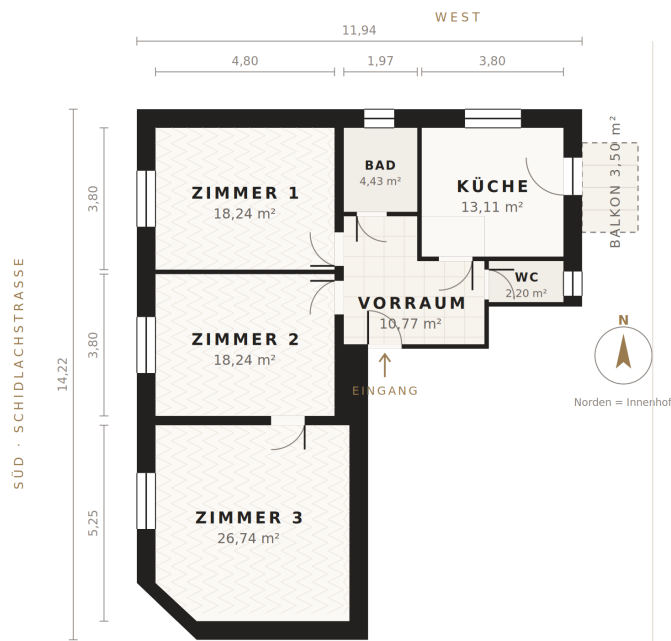
Balkon, 3,50 m², zum begrünten Innenhof



Hauseingang — Zugang über fünf Stufen

GRUNDRISS

Hochparterre, 93,73 m²



Karmelitergasse 10

Top 2 · Hochparterre

6020 Innsbruck-Wilten

Nutzfläche gesamt	93,73 m²
Zimmer	3
Balkon (Innenhof)	3,50 m²
Raumhöhe	ca. 3,20 m
Baujahr Gebäude	1909
Geschoss	Hochparterre, kein Lift

RAUMAUFGSTELLUNG

Zimmer 1	18,24 m²
Zimmer 2	18,24 m²
Zimmer 3	26,74 m²
Küche	13,11 m²
Vorraum	10,77 m²
Bad	4,43 m²
WC	2,20 m²
Summe	93,73 m²

MASSTAB



AUSRICHTUNG

Zimmer 1-3	Süd, zur Schidlachstraße
Küche, Bad	West
Balkon, WC	Nord, zum Innenhof
Zugang	Hochparterre, 5 Stufen

Neuzeichnung nach dem Bestandsplan des Wohnungseigentumsvertrags. Raumflächen laut Original. Möblierung nicht dargestellt. Keine Ausführungsplanung, Maße vor Ort zu prüfen. Angaben ohne Gewähr.

Neuzeichnung nach dem Bestandsplan des Wohnungseigentumsvertrags. Raumflächen laut Original. Keine Ausführungsplanung — Maße vor Ort zu prüfen.

DATEN UND FAKTEN

Objekt

Adresse	Karmelitergasse 10, Top 2
Ort	6020 Innsbruck-Wilten
Grundbuch	EZ 766, KG 81136 Wilten
Grundstück	GST 520/13
Anteile	68/1137, W 2
Baujahr	1909
Wiederaufbau	1948-1958
Geschoss	Hochparterre
Lift	nein
Raumhöhe	ca. 3,20 m
Ausrichtung Zimmer	Süd
Kellerabteil	vorhanden, Zuordnung in Festlegung
Kfz-Stellplatz	nicht vorhanden
Zugang	5 Stufen, kein Lift

Raumaufstellung

Zimmer 1	18,24 m²
Zimmer 2	18,24 m²
Zimmer 3	26,74 m²
Küche	13,11 m²
Vorraum	10,77 m²
Bad	4,43 m²
WC	2,20 m²
Nutzfläche	93,73 m²

Balkon 3,50 m², nicht in der Nutzfläche enthalten.

Karmelitergasse 10, Top 2 · 6020 Innsbruck

Haustechnik

Heizung	Gas-Kombitherme
Warmwasser Bad/WC	über Gastherme
Warmwasser Küche	Untertischboiler
Lüftung	Fensterlüftung
Fenster Wohnung	Internorm, 3-fach

Energieausweis

HWB	189 kWh/m²a
fGEE	2,95
Ausstellung	31.07.2023
Gültig bis	30.07.2033
ZEUS-Nr.	81136.23.2977.01

Gebäude-Energieausweis nach OIB-Richtlinie 6,
Ausgabe 2019. Liegt im Original bei.

Laufende Kosten

Betriebskosten und Rücklage	ca. 248,50 €/Mon.
Heizung und Warmwasser	verbrauchsabhängig

Eigentümergeinschaft

Verbindlichkeiten	keine
Rücklage	ausreichend dotiert
Dachsanierung	2014
Verwaltung	Regina Stanger Immobilien

Erneuert 2026

Bad vollständig — bodengleiche Dusche,
großformatige Fliesen, Glasabtrennung, neue
Sanitärobjekte. WC-Anlage erneuert, Wandfliesen auf
das Bad abgestimmt, originaler Mosaikboden erhalten

Alle Unterlagen liegen vor.

Für diese Wohnung sind sämtliche Dokumente vollständig vorhanden und werden Interessenten auf Anfrage vorab übermittelt — nicht erst bei der Besichtigung:

- Grundbuchauszug, aktuell
- Nutzwertgutachten
- Wohnungseigentumsvertrag
- Energieausweis im Original
- Jahresabrechnungen der letzten Jahre
- Protokolle der Eigentümerversammlungen
- Grundriss

Fragen zu Bausubstanz, Sanierungsstand oder laufenden Kosten beantworten wir offen. Was wir nicht wissen, sagen wir.

Kontakt

Eigentümerin	florianmatthias GmbH
Ansprechpartner	Florian Gapp
Telefon	+43 664 45 24 232
E-Mail	florian@florianmatthias.com

Kaufpreis

479.000 €

zuzüglich Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Vertragsserrichtung).
Verkauf direkt von der Eigentümerin, provisionsfrei.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin und auf vorliegenden Urkunden. Sie wurden sorgfältig zusammengestellt, eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Flächenangaben laut Nutzwertgutachten. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.