



KOHLWEG 11 PRIVATVERKAUF

Provisionsfrei | Hochwertiger Immobilienverkauf | Kohlweg 11/14, 6020 Innsbruck

DI Fabian Haslinger BSc | kohlweg@fabianhaslinger.eu | +43-650-8225084

Kurzüberblick

Objektart: Wohnung, Maisonette

Wohnfläche: 92,50m²

Zimmer: 3

Stockwerk: 2

Anzahl Geschoße: 3

Baujahr / Sanierung: 1970, laufend saniert

Bauweise: massiv

Vermietet: nein

Betriebskosten: 398,86€ mtl.

Bezugsfrei: ab sofort

Baurecht: nein

Freifläche: Dachterrasse + Balkon

Geplante Instandsetzungen des Hauses: keine

Kaufpreis Wohnung: 740.000€

Energetische Angaben

Heizungsart: Zentralheizung

Energieausweis: vorhanden

Heizwärmebedarf: 128,00 kWh/(m²a)

fGEE: 1,70

Denkmalschutzobjekt: nein

Ausstattung

Aufzug: nein

Barrierefreiheit: nein

Bodenbelag: Parkett (Stabparkett, Mosaik)

Raumaufteilung: 3 Zimmer, Küche, Bad mit WC, extra WC, Abstellraum, Balkon, Dachterrasse (44m²)

Garage: 1

Kellerabteil: ja

Kosten

Betriebskosten: € 124,02 + 10% USt.= € 136,42

Betriebsk. Haus 11: € 50,60 + 10% USt.= € 55,66

Heizkosten Akonto: € 74,00 + 20% USt.= € 88,80

Rücklage Anteil: € 117,98 + 0% USt.= € 117,98

Gesamtsumme: € 366,60 + 32,26 = € 398,86

Instandsetzungen

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

Instandsetzungen im Haus zuletzt:

WD-Fassade & Abdichtung Dach (2015), Balkon-
geländer & -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:

Fußböden Stiege und Vorräume, Badewanne & Fenster teilweise (2013); Wintergarten, Stiegen-
geländer & Malarbeiten (2025); etc.

- Die Elektroanlage bedarf einer Sanierung und wurde aus logistischen Gründen nicht vor dem Verkauf abgewickelt. Der Eigentümer bietet die Abwicklung noch vor Übergabe an einen potenziellen Käufer an.

Bei Bedarf können Belege gezeigt werden.

Lage/Mikrolage



Lage in der Stadt



Mikrolage | Umgebung

Worum es geht..

Schweren Herzens müssen wir uns leider von einer sehr speziellen Wohnung voller Erinnerungen trennen. Da niemand von uns in Innsbruck lebt, möchten wir einen Käufer finden der diese Wohnung genauso schätzt wie wir es tun, und die **Geschichte dieses schönen Ortes fortschreibt**. Aber auch objektiv betrachtet hat die Wohnung sehr viel zu bieten.

Im schönen Stadtteil Hötting gelegen - gibt es hier sowohl unmittelbaren **Grünraum als auch die Stadtnähe**. Unmittelbar vor der Tür startet ein Wanderweg der auf die verschiedenen Gipfel der Nordkette führt. Supermarkt, Ärzte, Apotheke, Restaurants und Bushaltestelle sind in wenigen Minuten **fußläufig erreichbar**. Das Stadtzentrum kann ebenfalls fußläufig in 15min oder per Rad/ Bus in 5min erreicht werden.



Das Haus wurde 1970 erbaut und stellt mit seinem außergewöhnlichen Maisonette-Raumkonzept eine architektonische Besonderheit dar, welche das **Gefühl erweckt man würde ein Haus bewohnen**. Durch regelmäßige Instandsetzungen befindet sich die Anlage in einem ausgezeichneten Zustand.

Die Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen und bietet durch ihre Großzügigkeit, die Flut an Tageslicht und die Ausblicke eine äußerst freundliche Stimmung. Die **große Dachterrasse mit Blick auf Patscherkofel, Nordkette und Stadt** bietet zudem einen herausragend atmosphärischen Ort zum Verweilen inmitten der Naturszene.

Der Wohnbereich ist weitläufig angelegt und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Der vorgelagerte Balkon ist nützlich um z.B. den Essbereich zu erweitern. Die nebengelegene Küche ist kompakt gehalten und könnte bei Bedarf in den Wohnraum integriert werden. Drei Zimmer bieten genug Platz für eine junge Familie mit zwei Kindern oder sind ideal für eine Wohngemeinschaft geeignet.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. Eine **Garagenbox** kann für € 25.000,- dazugekauft

werden. Außerdem gibt es im selben Haus noch einen Hobbyraum im Sousterrain um € 55.000, der separat erhältlich ist.

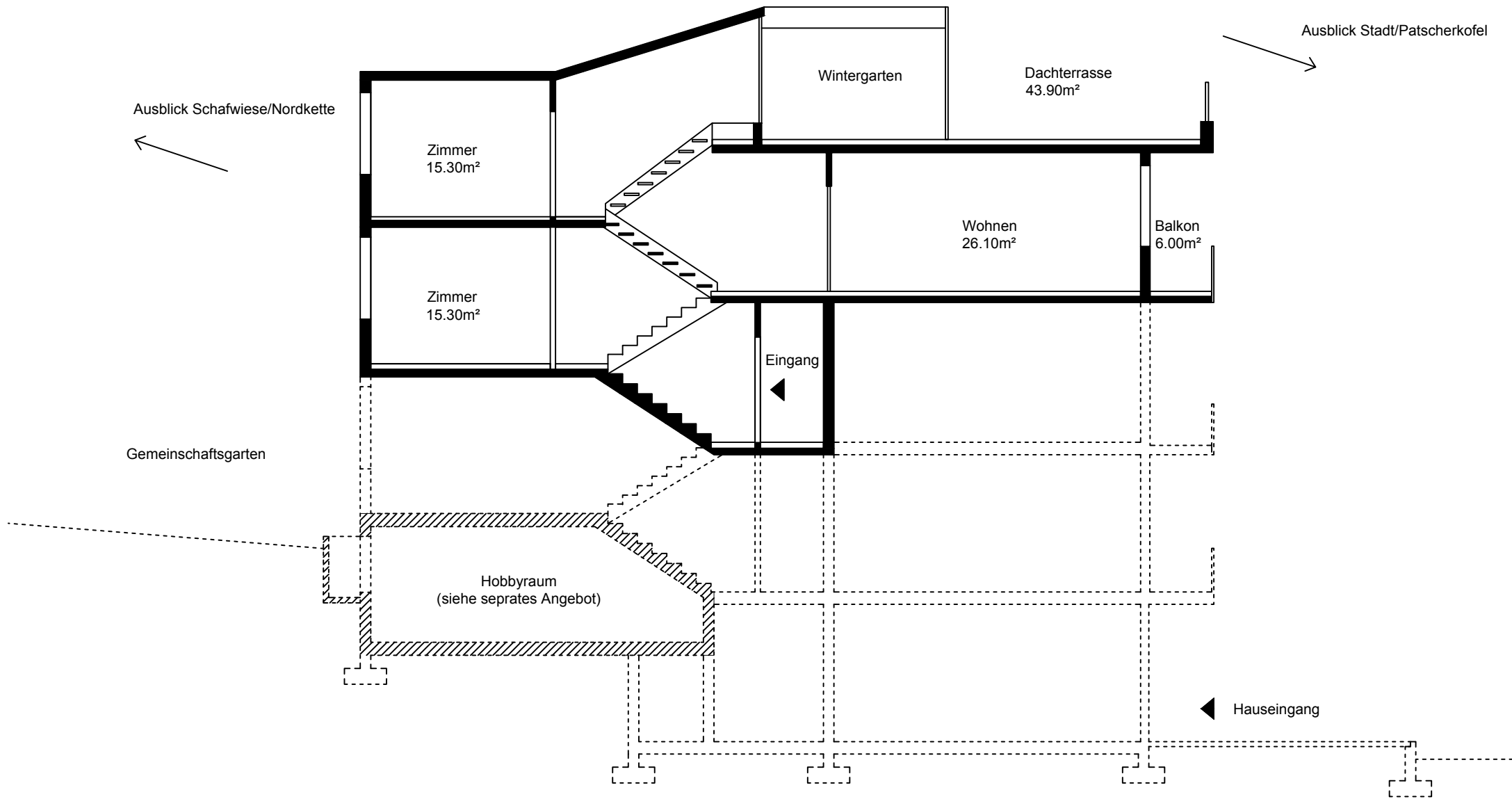
Der Energieausweis vom 25.05.2024 weist folgende Energiewerte auf: HWB 128 kWh/m²a, fGEE 1,70. Die monatliche Vorschreibung beläuft sich derzeit auf ca. € 398,86.



In dieser Wohnung ist vieles möglich - eine komfortables Zuhause für eine Familie oder aber ein loftartiges mondänes Domizil über den Dächern Innsbrucks.

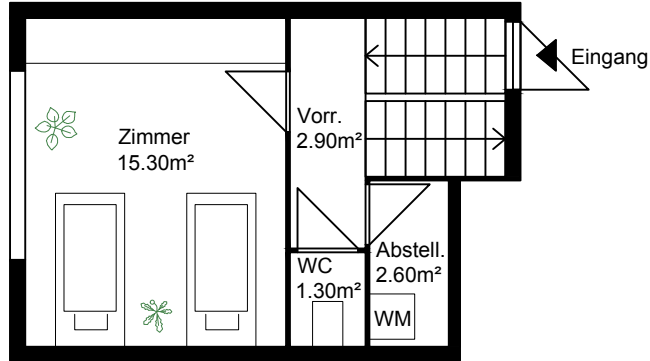
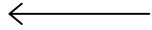
Als ausgebildeter Architekt kann ich Ihnen für **Anpassungswünsche** gerne beratend oder ausführend zur Seite stehen.

1 Pläne Bestand



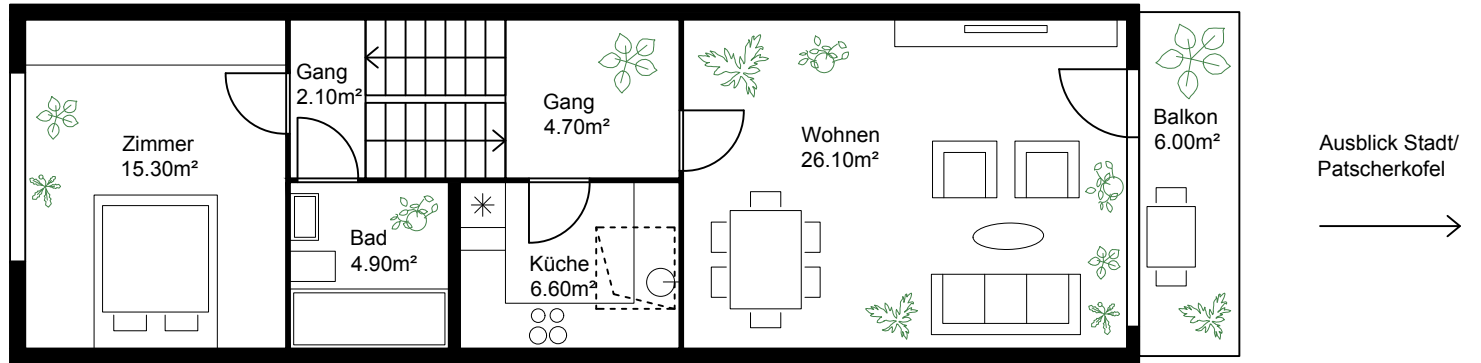
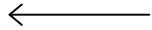
1

Ausblick Schafwiese/
Nordkette



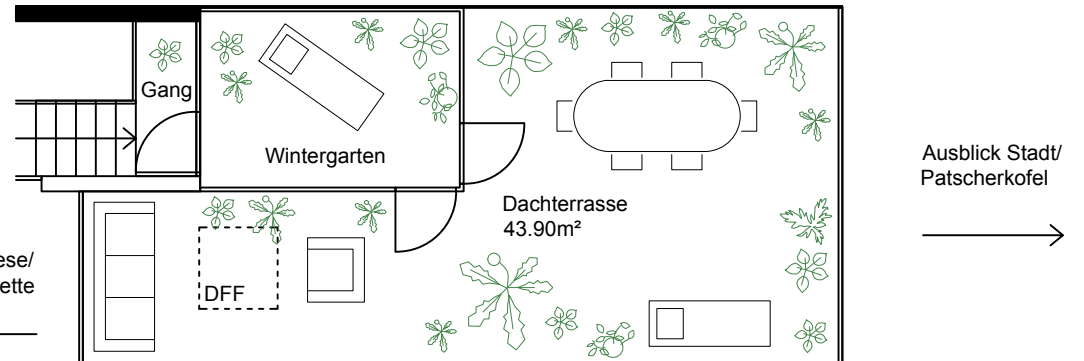
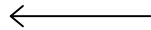
2

Ausblick Schafwiese/
Nordkette

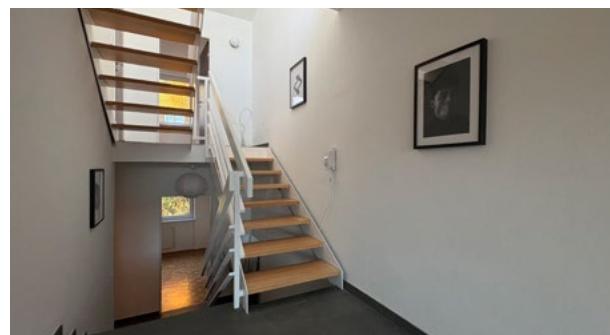


3

Ausblick Schafwiese/
Nordkette



2 Dokumentation Bestand



o: Wohnzimmer mit Balkon, li: Schlafzimer 1/2, re: Stiegenhaus



li/re: Küche (HAKA)





li/re: Badezimmer





li/re: Dachterrasse



li: Gesamtanlage südseitig, re: Garten nordseitig



o: Ausblick Schlafzimmer, links:
Schafwiese 2min Entfernung, re:
Ausblick Balkon (südseitig)



o: Stiegenhaus, u: Radabstellplatz und Müllraum



o/u: Hobbyraum (separates Angebot)

3 Einrichtungsvorschläge



Einrichtungsvorschlag
Wohnzimmer



Einrichtungsvorschlag
Zimmer 1



Einrichtungsvorschlag
Zimmer 2



Einrichtungsvorschlag Küche



Einrichtungsvorschlag
Badezimmer



Einrichtungsvorschlag
Dachterasse



Einrichtungsvorschlag
Hobbyraum (siehe separater Link)

DI Fabian Haslinger BSc
kohlweg@fabianhaslinger.eu
+43-681-20853710