

Brandjochstrasse - Hötting

Wunderschöner Altbau
Großzügige Familienwohnung mit Ausblick



BESCHREIBUNG

ZENTRUMSNAHES WOHNEN

Der Stadtteil Hötting zählt zu den beliebtesten und ältesten Wohnvierteln von Innsbruck - wunderbare Altbauten und schöne Straßenzüge bestimmen die Umgebung mit fußläufiger Entfernung zum Zentrum der Stadt.

Die Natur und sämtliche Freizeitmöglichkeiten am Fuße der mächtigen Nordkette, sowie die perfekte Infrastruktur - dies alles bietet Hötting in unmittelbarer Nähe zu ihrem zukünftigen Wohnort!

MODERNER ALTBAU

Die wunderbare Jugendstilvilla „Brandjochstrasse 10“ wurde 1915 errichtet. Eingebettet in eine ruhige Gegend mit schönen Stadtvillen und dem „Botanischen Garten“ befindet sich die, zum Verkauf stehende Wohnung, im zweiten Obergeschoss des Hauses mit nur 10 Wohneinheiten.

Das vier Zimmer Apartment wurde im Jahr 2019 mit viel Geschmack und Liebe komplett saniert und wunderschön ausgebaut. Ein heller, moderner Eingangsbereich mit großzügigen, vom Tischler eingebauten Garderobenmöbel, heißt Sie „Willkommen“. Das sonnendurchflutete Wohnzimmer mit einem ganz besonderen „Jugendstil Kachelofen“ ladet zum Verweilen ein und bietet viel Platz für die ganze Familie. Zudem erwartet sie ein herrlicher Ausblick über die Stadt und die Bergwelt im Südosten von Innsbruck.

Das moderne Bad wurde ebenfalls 2019 neu gestaltet, mit einer Badewanne, einer Dusche und Platz für die Waschmaschine und den Trockner. Die Toilette ist praktischerweise extra.

Zwei tolle Kinderzimmer und ein großes Schlafzimmer stehen zur Verfügung.

Ein kleines, hübsches Büro bietet Platz für einen Home-Office Bereich.

In der modernen Küche (mit Steinplatte und Bora Abzug) kann man gemütlich Frühstücken und verweilen und die Sonne in der angrenzenden Veranda genießen (die Veranda könnte auch einfach zu einem offenen Balkonbereich gestaltet werden).

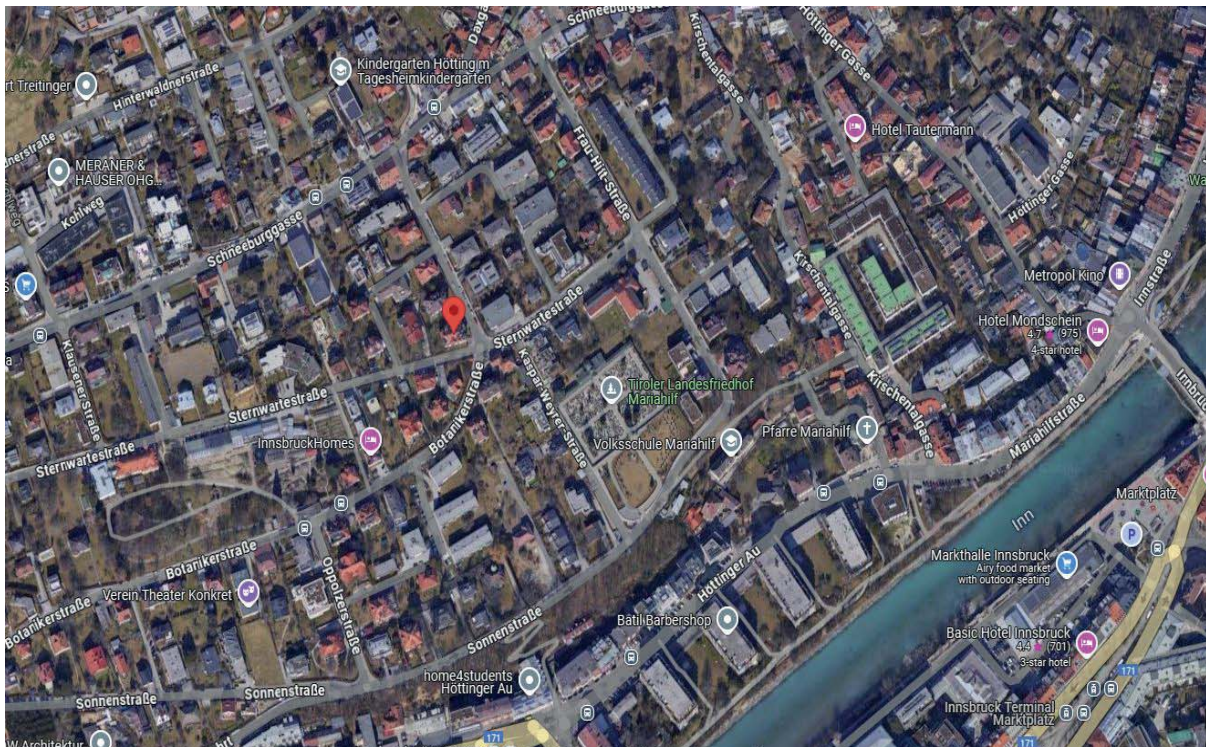
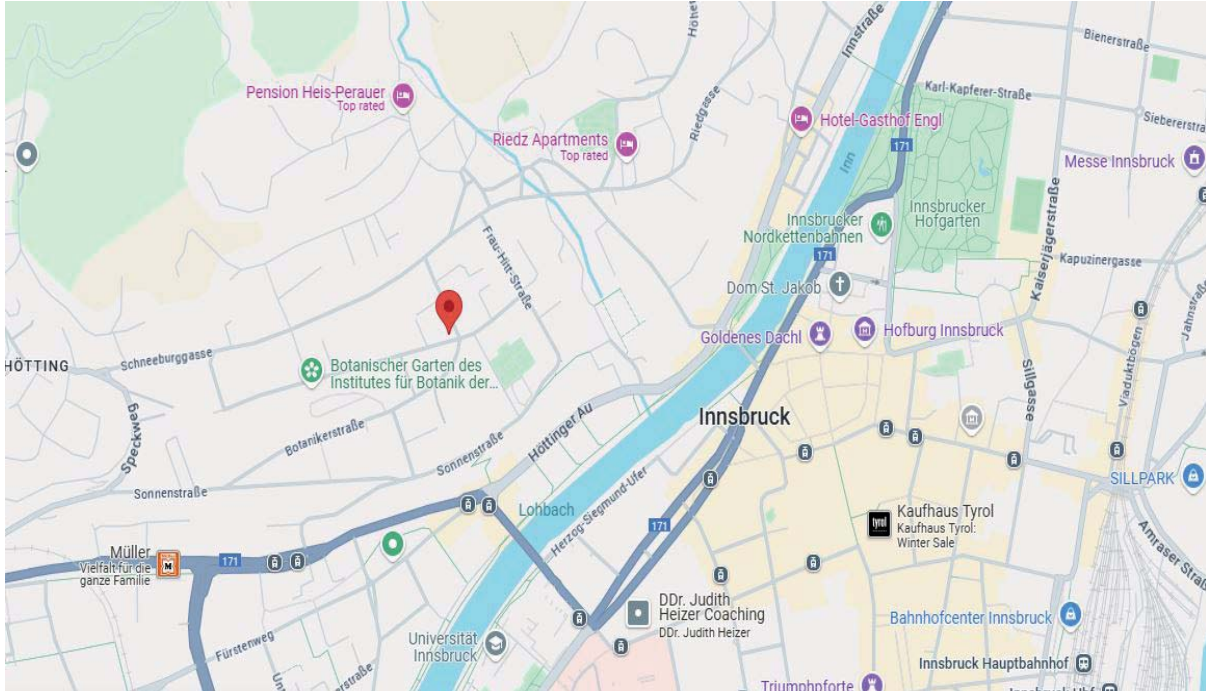
Einem großzügigem Altbau entsprechend, bieten die Zimmer eine wunderbare, besondere Raumhöhe. Die tollen Fischgrätparkettböden wurden mit Geschmack und Liebe erhalten und renoviert und die Kombination mit den modernen, praktischen Fliesenböden (mit Fußbodenheizung) im Gang- und Badbereich ergeben ein perfektes Bild.

Geheizt wird autark mit einer Gastherme, die sich direkt verbaut in der Wohnung befindet.

Ein großes Kellerabteil (11,22 m²) bietet Platz für alles Wichtige und man parkt direkt vor dem Haus auf einem, zur Wohnung parifizierten, Freiparkplatz.

Gerne präsentieren wir Ihnen die schöne Wohnung in Hötting bei einer Besichtigung persönlich!

LAGE



Moderne 4 Zimmer Wohnung im Altbau Top 06/2. OG



Eckdaten Apartment

Wohnfläche gesamt	136,53 m ²
Keller	11,22 m ²
Abstellplatz im Freien	14,12 m ²

Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Küche und mit modernen Badausstattung, einigen Tischlereinbauten sowie mit einer Gastherme ausgestattet.

Kaufpreis & Nebenkosten

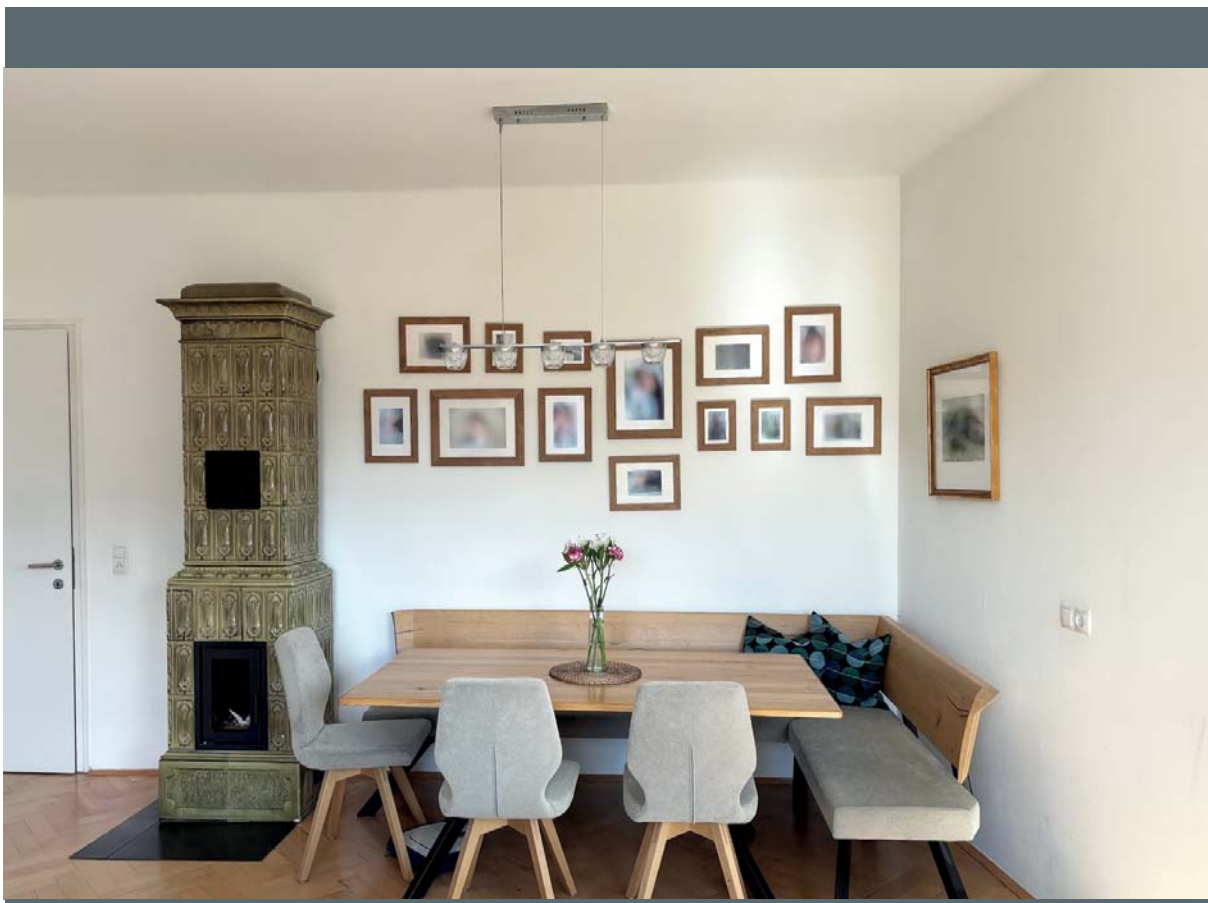
Kaufpreis Wohnung inkl. Kellerabteil und Frestellplatz	€ 898.000,00
---	--------------

3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Eintragungsgebühr ins Grundbuch
3% Vermittlungsprovision zzgl. Ust.
Vertragserrichtungs - u. Notarkosten

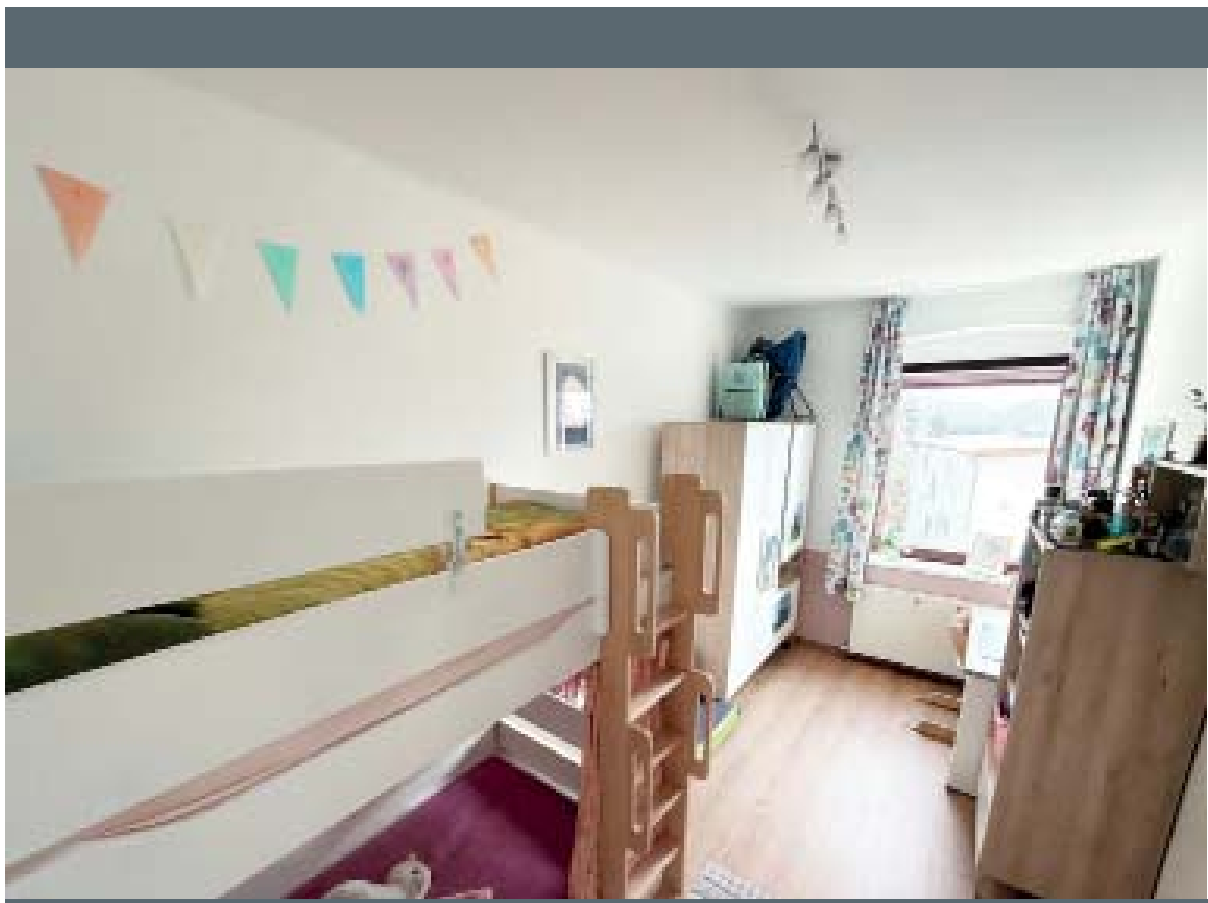
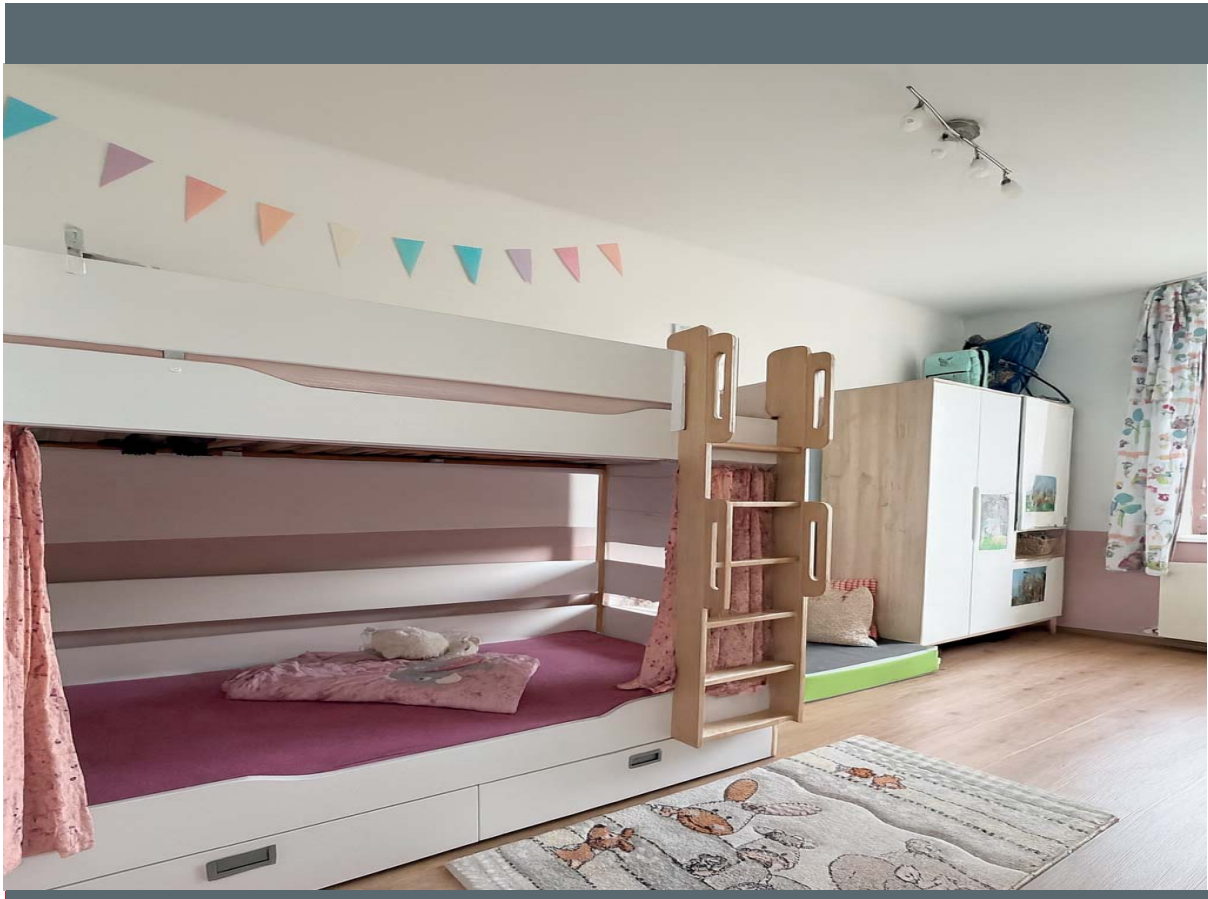
Betriebskosten Wohnung inkl. Rücklage: € 398,22 (Vorschreibung 2026)
Dzt. Rücklagenstand Mai 2025: € 60.000,00

Energiewerte: HWB 105,3 Klasse D
Fgee 2,00 Klasse D

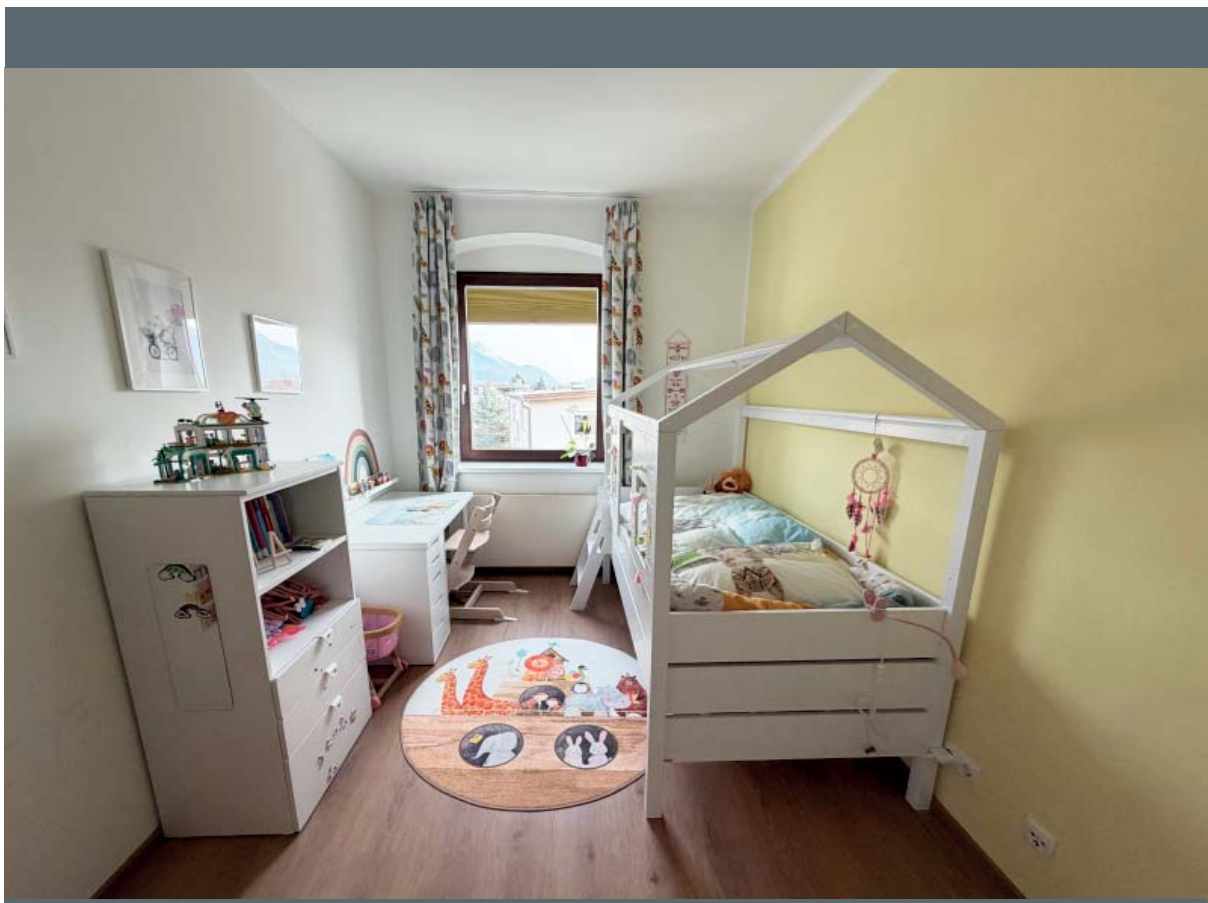
FOTOS



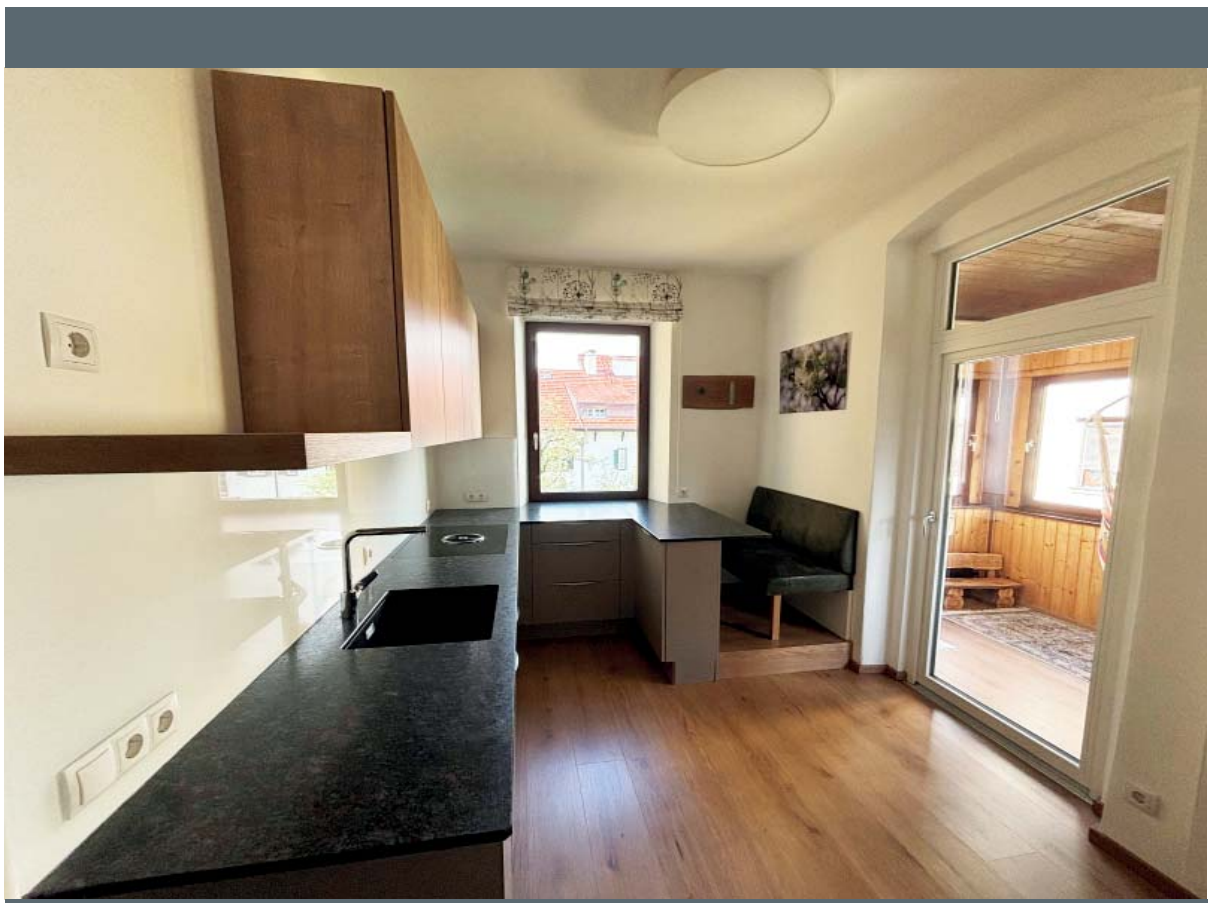
FOTOS



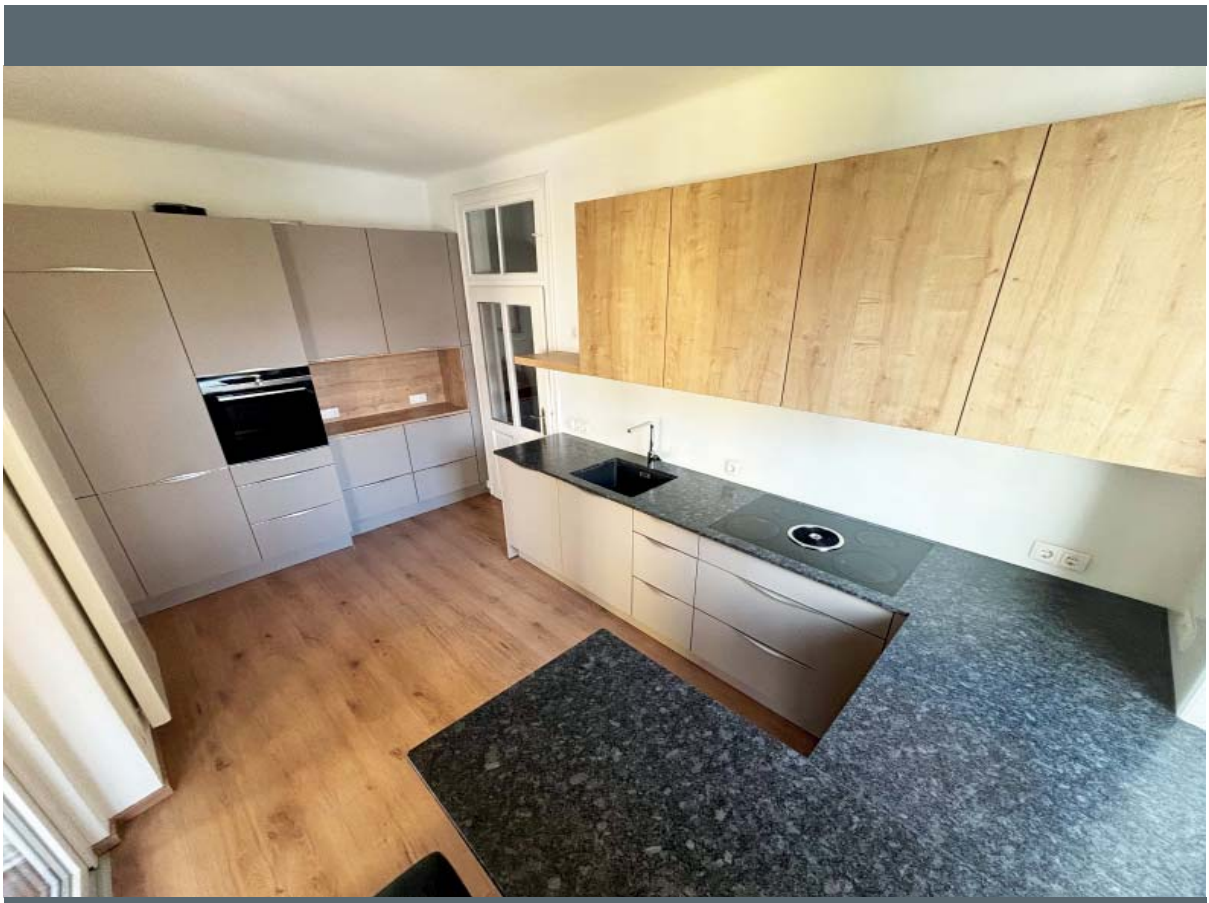
FOTOS



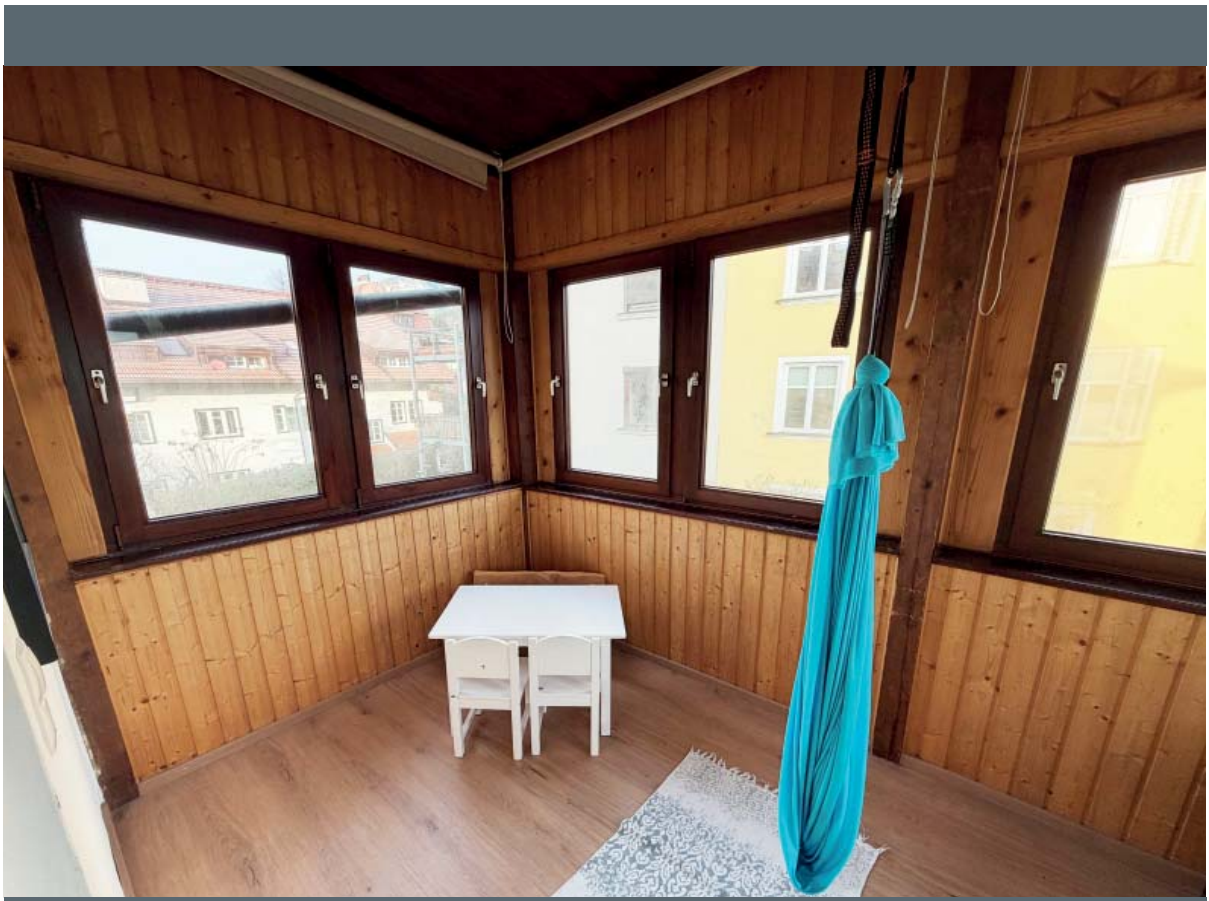
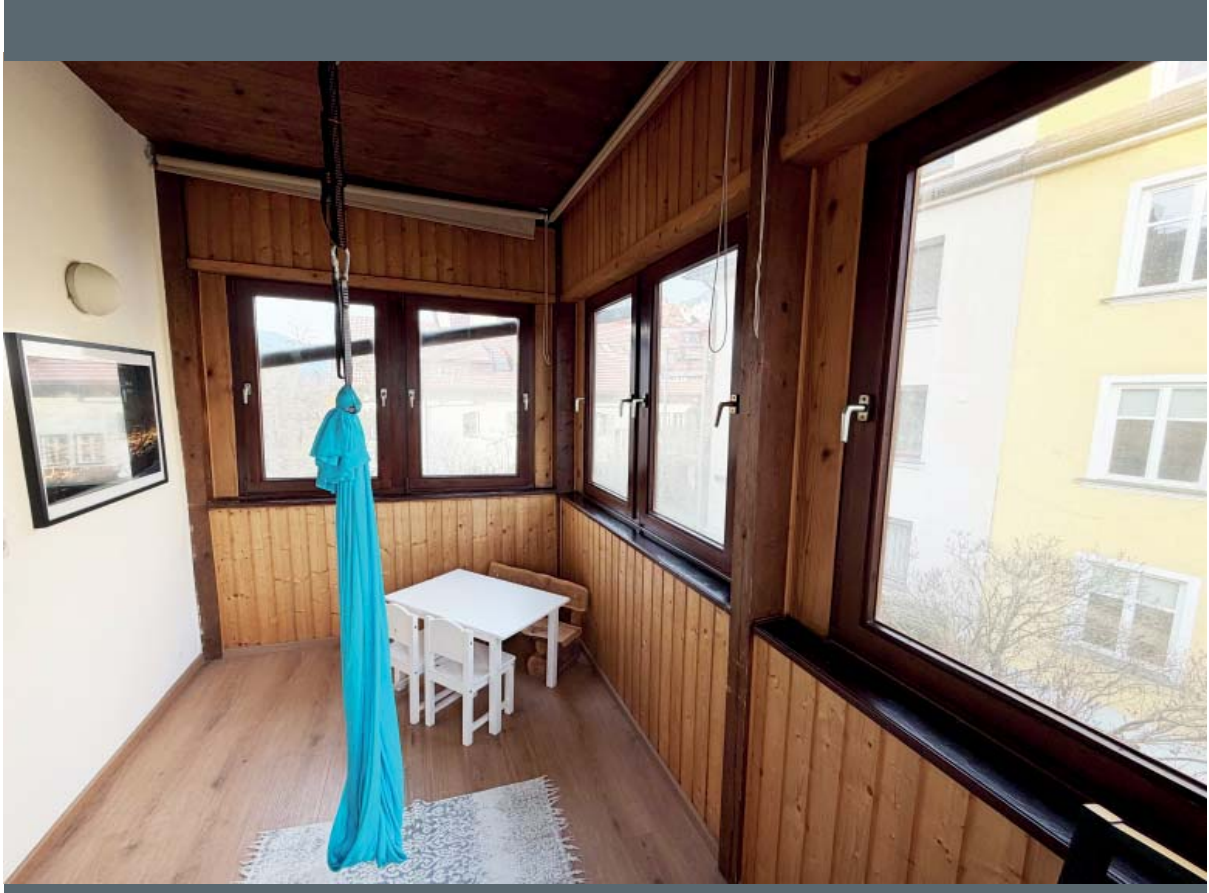
FOTOS



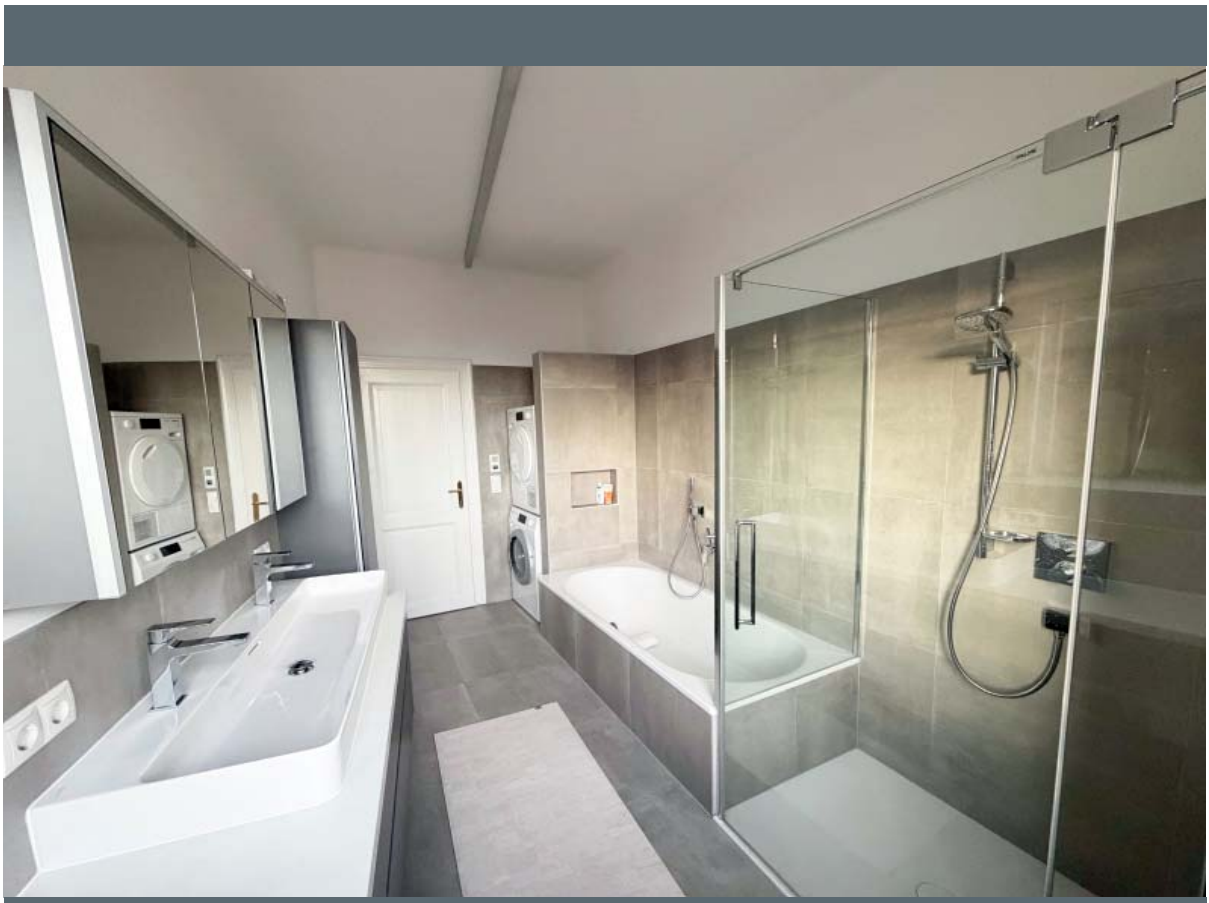
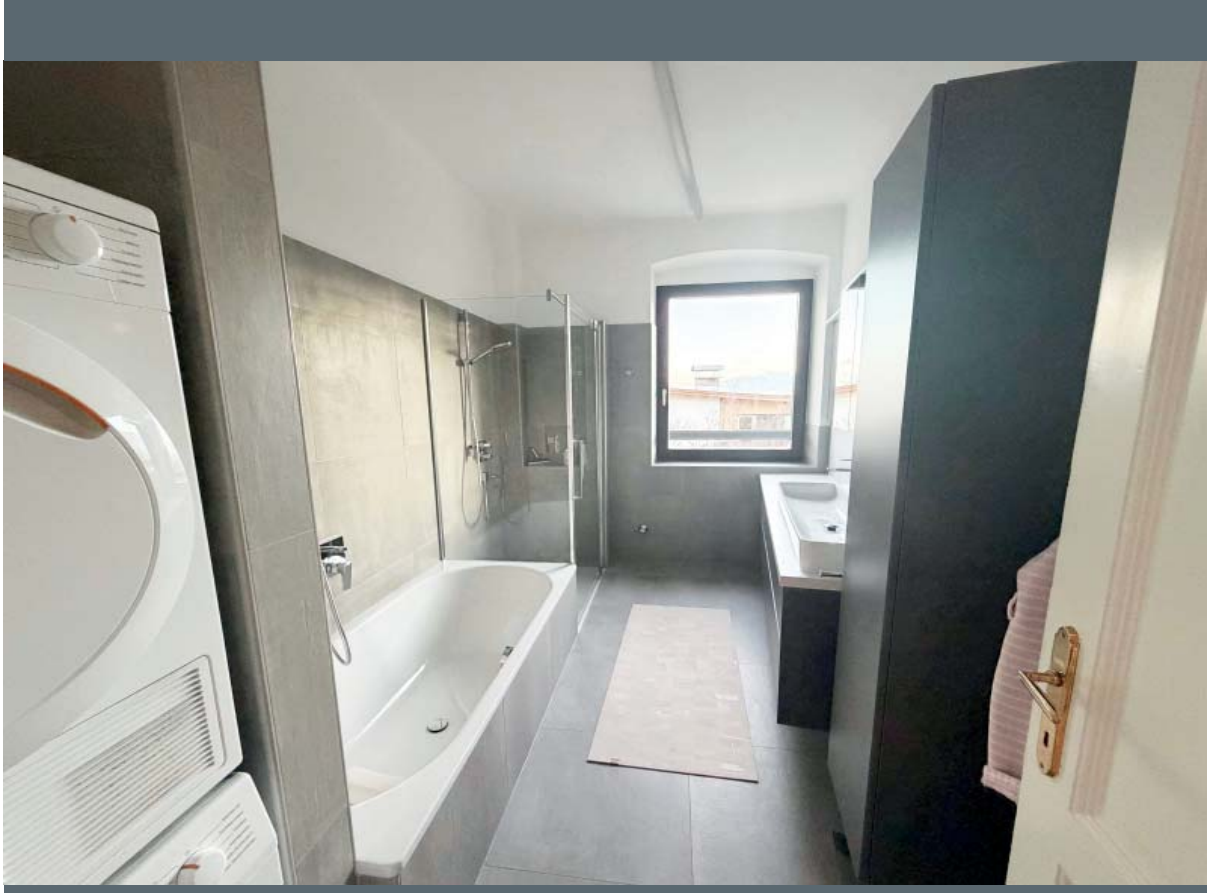
FOTOS



FOTOS



FOTOS



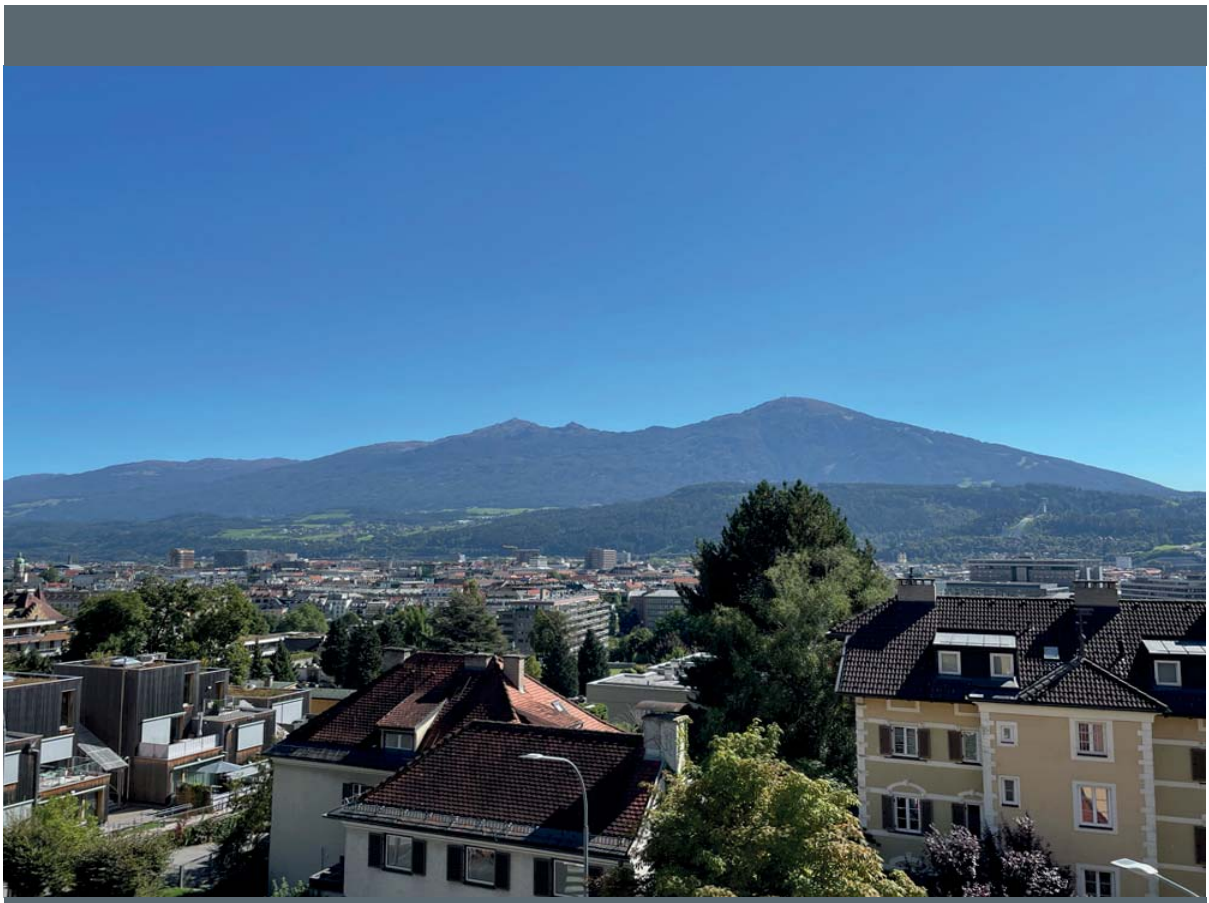
FOTOS



FOTOS



FOTOS



PLAN

GRUNDRISS Wohnung

