

DACHGESCHOSSWOHNUNG INNSBRUCK, JAHNSTRASSE 30



IMMOBILIEN MMAG HAUSWURZ KG

6121 BAUMKIRCHEN, OBERFELDWEG 1A

TEL: 05224 – 20 330, HANDY: 0664 – 23 64 112

IMMOBILIEN@HAUSWURZ.AT

WWW.HAUSWURZ.AT

IMMOBILIEN GEMEINSAM MIT KOMPETENZ, ERFAHRUNG UND VERTRAUEN BEWEGEN.



VORTEILE DER WOHNUNG

- **Ruhige, sonnige Lage im Dachgeschoss**
- **Großzügige Grundrisslösung, helle Räume durch große Fenster**
- **Komplettsanierung im Jahr 2017**
- **Südwestbalkon mit herrlicher Aussicht**
- **Lift mit Ausstieg bei der Wohnung**
- **Abgeschlossene Garage erwerbbar**
- **Wenige Gehminuten bis zum Zentrum**
- **Sehr gute Infrastruktur**
- **Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**

BESCHREIBUNG

Die Wohnung liegt im Dachgeschoß eines 1979 errichteten Wohnhauses im Innsbrucker Stadtteil Dreieinig in der Jahnstraße 30 (Nähe Zeughaus) und wurde im Jahr 2017 saniert.

Die Wohnung zeichnet sich durch einen großzügigen Grundriss und durch die ruhige Lage aus, ist auf Grund der großen Fensterflächen sehr hell und sonnig und bietet vom terrassenartigen Balkon einen herrlichen Ausblick auf Patscherkofel und Serles.

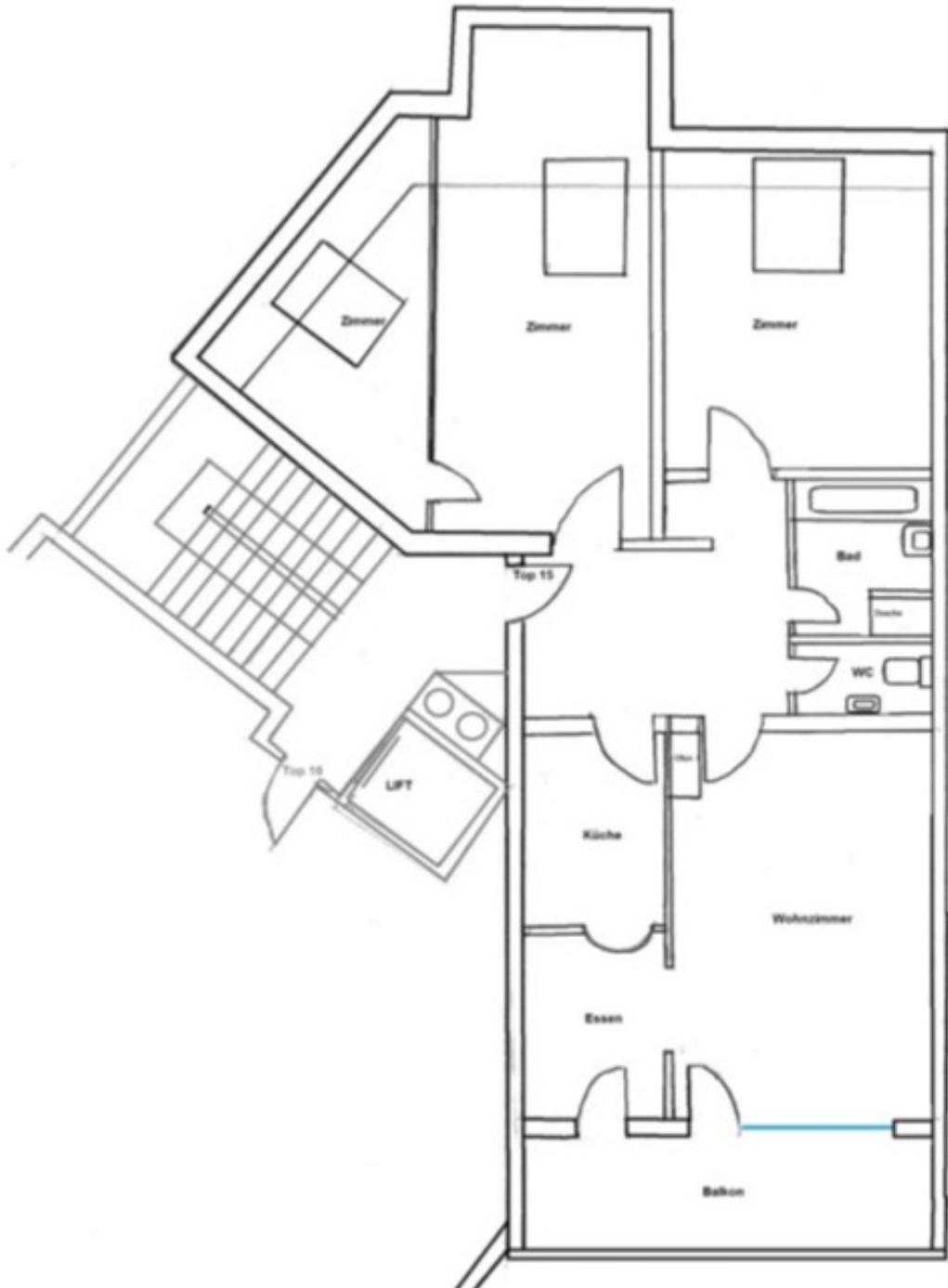
Die Schlafzimmer sind nach Norden bzw. Nordosten ausgerichtet und verfügen über große Dachflächenfenster. Die Küche, der Essbereich und das Wohnzimmer sind nach Südwesten orientiert. Vom Wohn- und Esszimmer gelangt man auf den in den Innenhof südwestseitig ausgerichteten, terrassenartigen Balkon. Die Räume der Wohnung werden vom geräumigen Vorraum erschlossen.

Als zusätzliche Heizmöglichkeit steht im Wohnzimmer ein Kachelofen, der vom Vorraum aus befeuert wird.

Im Zuge der im Jahr 2017 durchgeführten Komplettsanierung wurden folgende Verbesserungen vorgenommen:

- ✓ Bad wurde komplett erneuert (Sanitärleitungen, Verfliesung, Beleuchtung, Elektrik, Ausstattung mit Badewanne und barrierefreier Dusche, Waschmaschinenanschluss)
- ✓ WC wurde komplett erneuert (Sanitärleitungen, Verfliesung, Beleuchtung, Elektrik)
- ✓ neu verlegte, geschliffene und versiegelte Parkettböden in Wohnzimmer (Fischgrätparkett), Essbereich (Fischgrätparkett) und in zwei Schlafzimmer (Mosaikparkett)
- ✓ neue, hochwertige Verfliesung in Küche, Vorraum, Bad und WC
- ✓ teilweise Erneuerung der Elektrik
- ✓ Einbau von zwei neuen Dachfenstern, die automatisch bedient werden können

GRUNDRISSPLAN



DATEN

- ✓ **Baujahr:** 1979
- ✓ **Sanierung:** 2017
- ✓ **Wohnnutzfläche:** 93,28 m²
- ✓ **Geschoßlage:** Dachgeschoß (5. Etage)
- ✓ **Balkon:** ca. 11 m², seitlich abgeschlossen
- ✓ **Keller:** 3 m²
- ✓ **Lift:** Ausstieg in allen Geschoßen
- ✓ **Garage:** separat abgeschlossene Garage, 14,57 m² NFI., Zufahrt zur Garage mit Einfahrtstor abgeschlossen
- ✓ **Heizung:** Zentralheizung, Radiatoren, Kachelofen
- ✓ **Warmwasser:** zentrale Aufbereitung
- ✓ **Betriebskosten:** derzeit € 255,00 inkl. Instandhaltungsrücklage
- ✓ **Instandhaltungsrücklage:** € 127.000,00 (Stand 31.12.2015)
- ✓ **Energieeffizienzklasse:** C
- ✓ **Heizwärmebedarf:** 74,4 kWh / m².a

Kaufpreis Wohnung: € 490.000,--

Kaufpreis Garage: € 30.000,--

NEBENKOSTEN

- **Rechtsanwalt: Kaufvertragserstellung, Abwicklung und grundbücherliche Durchführung:**
1,8 % vom Kaufpreis inkl. 20% Ust.
- **Barauslagen:** ca. € 350,00
- **Grundbuchgebühr (Eintragung des Eigentumsrechts):** 1,1% vom Kaufpreis
- **Grunderwerbssteuer (Finanzamt):** 3,5% vom Kaufpreis
- **Vermittlungsgebühr Immobilien MMag. Hauswurz KG:** 3% + 20% USt.

BILDER & IMPRESSIONEN









