



#0008000458

Exklusive, helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Toplage von Mühlau/Innsbruck

6020 Innsbruck



Kaufpreis: 640.000,00 €
Wohnfläche: 82,01 m²
Zimmer: 4

IHR BETREUER



Elisa Wankmüller
staatl. geprüfte Immobilientreuhänderin
Raiffeisen Immobilien Tirol Innsbruck
elisa.wankmueller@raiffeisen-immobilien-
tirol.at
+43 512 5305-12303





BESCHREIBUNG

Exklusive, helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Toplage von Mühlau/Innsbruck

Lage und Umgebung

Willkommen in der Anton-Rauch-Straße im begehrten Stadtteil Mühlau von Innsbruck. Diese außergewöhnliche Wohnung bietet eine atemberaubende, unverbaubare Aussicht auf die majestätischen Berge und die berühmte Bergisel-Schanze. Die ruhige und dennoch zentrale Lage verspricht ein harmonisches Wohnerlebnis, eingebettet in eine der schönsten Gegenden der Stadt.

Das Gebäude und die Wohnung

Diese exquisite Wohnung befindet sich im zweiten Stock und gleichzeitig Dachgeschoss eines kleinen, gepflegten Mehrparteienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 82 m² präsentiert sie sich in einem durchdachten und großzügigen Raumkonzept, das Komfort und Stil vereint.

Raumaufteilung

Wohnfläche: ca. 82 m²

Schlafzimmer: 2 elegant geschnittene Räume

Küche: Separat, sehr charmant und voll ausgestattet

Wohnzimmer: Großzügig und lichtdurchflutet, mit Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse

Badezimmer: Modernes Bad mit Dusche

WC: Separat

Abstellraum: Praktisch und geräumig

Flur: Einladend und stilvoll

Die Wohnung besticht durch ihre Helligkeit und die sofort spürbare Wohlfühlatmosphäre.

Ausstattung und Extras

Terrasse: Südlich ausgerichtet, ideal für entspannte Stunden und um die beeindruckende Aussicht zu genießen

Kellerabteil: Großzügig bemessen und im Preis inkludiert

Garagenplatz: Ebenfalls im Preis enthalten und bietet zusätzlichen Komfort

Zustand

Diese Immobilie befindet sich in einem hervorragenden Zustand und versprüht einen unvergleichlichen Charme. Aktuell vermietet, besteht die Möglichkeit, den Mietvertrag durch den jetzigen Eigentümer aufzulösen, sodass die Wohnung bestandsfrei übernommen werden kann. Alternativ können die bestehenden Mieter übernommen werden, was die Wohnung besonders interessant für Anleger macht.



Besonderheiten

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer. Die Kombination aus erstklassiger Lage, intelligenter Raumaufteilung und makellosem Zustand macht diese Immobilie zu einem unvergleichlichen Angebot auf dem Innsbrucker Immobilienmarkt.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Erleben Sie eine exklusive Wohnqualität in einer der besten Lagen Innsbrucks.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN


| | |
|-----------------|---------------------|
| Objektkategorie | Wohnung |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum |
| Baujahr | 1999 |
| Heizung | Zentralheizung: Gas |
| Stellplätze | Garage |

FLÄCHEN

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Wohnfläche | ca. 82 m ² |
| Kellerfläche | ca. 5 m ² |
| Terrassenfläche | ca. 10 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

| | |
|----------------------------------|---|
| HWB-Wert (kWh/m ² /a) | 56,60 |
| HWB Klasse |  C |

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 4 |
| Bäder | 1 |
| Toiletten | 1 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Terrassen | 1 |

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

| | |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 640.000,00 € inkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

LAUFENDE KOSTEN

| | |
|----------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 332,64 € inkl. 10% USt. |
|----------------|-------------------------|

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| Betriebskosten KFZ-Abstellplatz | 11,76 € inkl. 20% USt. |
|---------------------------------|------------------------|

GESAMTKOSTEN

| | |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 344,40 € inkl. USt. |
|-------------------|---------------------|

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 640.000,00 € inkl. USt. |
|-----------------|-------------------------|

| | |
|---------------|-------------------|
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |
|---------------|-------------------|

NEBENKOSTEN

| | |
|--------------------|----------------|
| Vertragserrichtung | Dan Katzlinger |
|--------------------|----------------|

| | |
|-------------------|------|
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
|-------------------|------|

| | |
|---------------------|------|
| Grundbucheintragung | 1,1% |
|---------------------|------|

FINANZIELLE INFORMATIONEN

| | |
|-------------------------|-------------|
| Stand Reparaturrücklage | 82.501,52 € |
|-------------------------|-------------|

| | |
|----------------------------|------------|
| Reparaturrücklage Stichtag | 31.12.2023 |
|----------------------------|------------|



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Plan visualisiert](#)

