

FLEXIBLES WOHNKONZEPT ÜBER DEN DÄCHERN VON ALDRANS * 3-4 ZIMMER-TRAUM MIT PANORAMABLICK



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Immobilienmanagement Jenewein GmbH
 Kontakt: Iris Foidl
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Eduard Bodem Gasse 8, 6020 Innsbruck
 Telefon: 0043512268282
 Mobile: 00436605067375
 E-Mail: i.foidl@immobilien-jenewein.com

FLEXIBLES WOHNKONZEPT ÜBER DEN DÄCHERN VON ALDRANS * 3-4 ZIMMER-TRAUM MIT PANORAMABLICK

Die Liegenschaft befindet sich in Aldrans, einer der begehrtesten Wohnlagen am sonnigen Mittelgebirgsplateau südöstlich von Innsbruck. Die Rinnerstraße 11d liegt in einer gewachsenen, ruhigen Wohngegend mit überwiegender Einfamilien- und hochwertiger Wohnbebauung und bietet ein ideales Umfeld für anspruchsvolles Wohnen.

RAUM DER SICH DEM LEBEN ANPASST

Die gegenständliche Immobilie befindet sich im fünften Stock eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1975 und ist bequem per AUFZUG erreichbar. Die großzügigen ca. 137 m² Wohnfläche sind aktuell als 2-Zimmer-Zuhause gestaltet. Der Grundriss lässt sich jedoch mit überschaubarem Aufwand auf bis zu 4 oder 5 Zimmer anpassen. Ideal für größere Familien oder jene die es noch werden wollen, für Paare mit Homeoffice-Bedarf oder für alle, die Freiraum schätzen.

UMFASSEND RENOVIERT

Vor rund zwölf Jahren wurde das Zuhause UMFASSEND RENOVIERT. Die Fenster wurden erneuert und sind aus Kunststoff und 3-fach verglast, ausgestattet mit FLIEGENGITTERN und JALOUSIEN. Die Wohnung wurde durch eine FUSSBODENHEIZUNG ergänzt. Ebenfalls erneuert wurden die Wasserleitungen. In der gesamten Wohnung wurde Feinsteinzeug verlegt – pflegeleicht und langlebig.

Der Eingangsbereich bietet genug Platz für eine durchdachte Schranklösung. Von hier aus kann man sämtliche Räume zentral erreichen. Das Badezimmer ist mit BADEWANNE, bodenbündiger DUSCHE und einem Waschtisch ausgestattet. Hier könnte auch durchaus ein Doppelwaschtisch Platz finden. Die Toilette ist separat – hier befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss.

Die Küche ist offen zum lichtdurchfluteten Wohnzimmer gestaltet, welcher durch einen OFEN im Inneren ergänzt wird – für Wärme und Atmosphäre an kühleren Tagen. Von hier aus erreicht man auf das besondere Highlight: die ca. 60 m² große Südwest TERRASSE mit Sonnenmarkise.

Hier verlängert sich der Wohnraum nach draußen: Sonne bis in die Abendstunden, eine großflächige Markise für heiße Tage und ein offener Kamin für gemütliche Grillnachmittage. Ob Familienessen, Sommerabende mit Freunden oder ruhige Stunden für sich – dieser Außenbereich bietet Raum für all das.

DERZEITIGE RAUMAUFTeilUNG LT. GRUNDRISS

Flur ca. 20,25 m²
Schlafzimmer ca. 22,22 m²
Badezimmer ca. 7,8 m²
WC ca. 2,9 m²
Küche ca. 7,56 m²
Wohnen ca. 77,9 m²
Terrasse ca. 60,18 m²

Im Kaufpreis enthalten ist ein eigener ABSTELL- bzw. WERKRAUM, der direkt an die eigene GARAGE anschließt – praktisch, selten und im Alltag unbezahlbar! Ob Fahrräder, Sportequipment oder Werkbank: Hier hat alles seinen Platz.

Die Betriebskosten belaufen sich derzeit GESAMT auf ca. € 770,- Brutto.

Diese stellen sich zusammen aus (Nettobeträge):

Betriebskosten € 222,30
Heizkosten € 220,92
Warmwasser € 37,87
Rücklage € 191,52
Garagenabstellplatz € 24,20

* Rücklagen per 31.12.2025: Euro 26.102,97

* Verteilung Heizkosten nach Verbrauch: 70:30 (Verbrauchskosten:Grundkosten)

* Sanierungen in der Vergangenheit:

- Wasserrohrleitungen
- Betonbrüstung sämtlicher straßenseitigen Balkone
- Neuasphaltierung Vorplatz
- Dämmung Außenwand Richtung Osten

UNSER ZUGANG

Wir begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause – ehrlich, klar und mit Blick auf das, was wirklich zählt. Diese Immobilie ist kein standardisiertes Angebot, sondern eine Einladung: zum Gestalten, zum Ankommen, zum Bleiben.

Wenn Sie spüren, dass dieser Ort zu Ihrem Leben passen könnte, freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen.

Gefällt Ihnen die Wohnung oder haben Sie weitere Fragen?

Kontaktieren Sie die zuständige Objektmanagerin:

IRIS FOIDL

Käuferwerbsnebenkosten:

Lt. Beiblatt und insbesondere
3,5 % Grunderwerbssteuer
1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
3,0 % zzgl. 20 % USt Erfolgshonorar seitens Immobilienmanagement Jenewein GmbH
Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandtschaft lt. Anwaltstarif zzgl. Barauslagen

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen welche Immobilienmanagement Jenewein GmbH von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Tirol Innsbruck - Land, Aldrans, Rinner Straße
Anzeigen ID	361422
Vertragsart	Kaufen
Objektart	Wohnung
Objektyp	Allgemein
Wohnfläche	137.28 m ²
Zimmer	4
Baujahr	1973
Badezimmer	1
Terrasse	Ja
Heizung	Fernwärme, Fußbodenheizung, Ofen/Kamin
Gesamtanzahl Stellplätze	1
HWB (kwh/m²a)	163.00 kwh/m ² a
HWB-Klasse	E
FGEE	1.94 kwh/m ² a
FGEE-Klasse	D
Externe ID	347722_IMJ-26-00270
Parkplatz:	(Tief-)Garage (1)

Preis	€ 850.000
Nebenkosten	€ 769,61