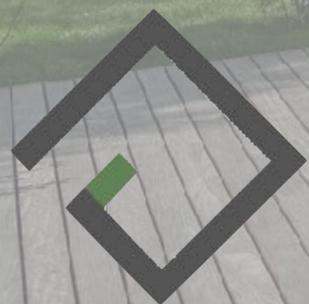


VILLA  
WISTERIA  
INNSBRUCK



City Real Treuhand GmbH  
Fürstenweg 8  
6020 Innsbruck  
[www.cityreal.at](http://www.cityreal.at)  
+43 512/ 392131



+43 512/ 392131



[office@cityreal.at](mailto:office@cityreal.at)



Folgt uns auf Instagram!  
[@cityreal.immobilien](https://www.instagram.com/cityreal.immobilien)



Adresse	Dr.-Stumpf-Straße 23, 6020 Innsbruck
Wohntyp	Stadtvilla
Letzte Sanierung	2024
Nutzfläche	ca. 152,19 m <sup>2</sup>
davon Keller	ca. 51,87 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4-5
Nebenflächen:	
Dachboden	ca. 36,86 m <sup>2</sup>
Garten/ Terrasse	ca. 206,24 m <sup>2</sup>
Heizung	Grundwasser-Wärmepumpe
Terrasse & Balkon	✓
Parkplatz	✓
HWB	xx kWh/m <sup>2</sup> a (EA in Errichtung)
Kaufpreis	€ 985.000,-
Garagenstellplatz optional	€ 37.000,-

# ÜBERBLICK

**Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

2,0 % zzgl. 20 % USt Vertragserrichtungskosten (RA Dr. Martin Baldauf)

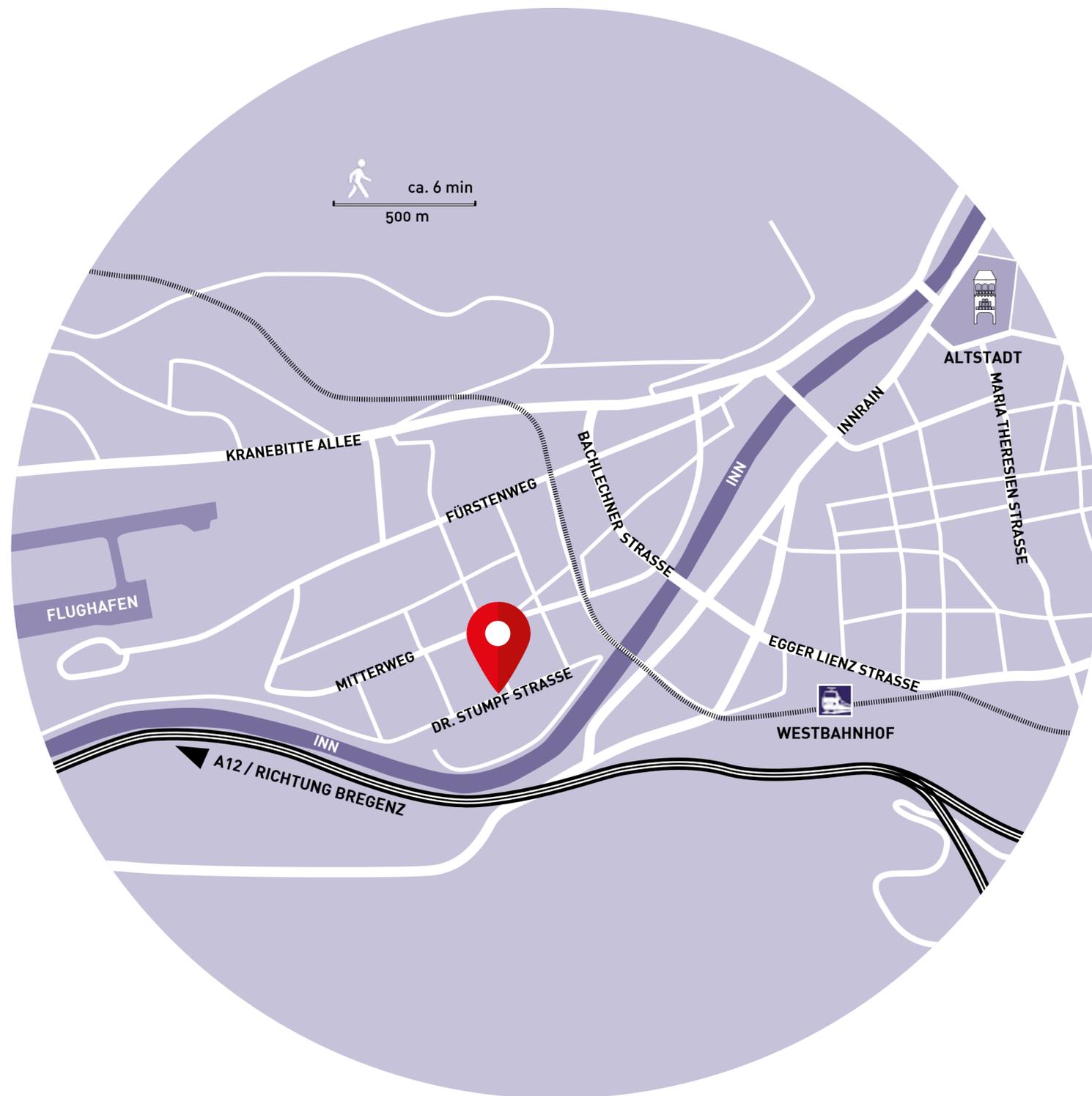
3,0 % zzgl. 20 % USt Vermittlungsprovision (City Real Treuhand GmbH)

**Kundeninformation:**

Die Firma City Real Treuhand GmbH agiert als Doppelmakler.

Tippfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.





Die Höttinger Au ist einer der spannendsten, weil besonders heterogener Stadtteil von Innsbruck.

Hier findet sich alles: große Einkaufszentren und ausgedehnte Grünanlagen, eine perfekte Verkehrsinfrastruktur, aber auch die schöne Promenade entlang des Inns, spannende Neubauarchitektur wie das **callas**, aber auch historische Gebäude wie den Pulverturm.

Historisch war die Höttinger Au eigentlich fast eine Insel, zu allen Seiten hin vom damals noch frei fließenden, mäandernden Inn umsäumt. Ferdinand II. ließ im 16. Jahrhundert in diesem Auengebiet einen Tiergarten mit Lusthaus errichten, in dem die höfische Gesellschaft ihrer Jagdleidenenschaft frönte.



## Revitalisierte Stadtvilla in Innsbruck: Historisches Flair trifft moderne Eleganz

Die Planet Bauträger GmbH hat mit der liebevoll revitalisierten Stadtvilla den historischen Charme mit modernem Komfort kombiniert. Ursprünglich in den 1950er Jahren erbaut, wurde die Villa mit größter Sorgfalt und ausgewählten Materialien modernisiert.

Die Dr.-Stumpf-Straße hat eine >echte zu Fuß-Lage<: zu Fuß schnell ins Fitnessstudio, zu Fuß geht man in eines der Einkaufszentren, zu Fuß flaniert man die Innpromenade entlang, zu Fuß gehen die Kinder in die Schule, zu Fuß geht man zum Arzt uvm.

Die Fassaden wurden wärmegeklämmt, moderne Fenster eingebaut und eine effiziente Grundwasserwärmepumpe sorgt für ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten. Der Innenbereich wurde ebenfalls aufwendig saniert - zwei elegante, neue Bäder bieten höchsten Komfort, während die neuen Dielenböden eine warme und einladende Atmosphäre schaffen.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen großzügigen Keller und die Möglichkeit, einen Parkplatz in der Garage im unmittelbar angrenzenden Projekt @Wisteria zu erwerben - ein seltener Luxus in der Stadt.

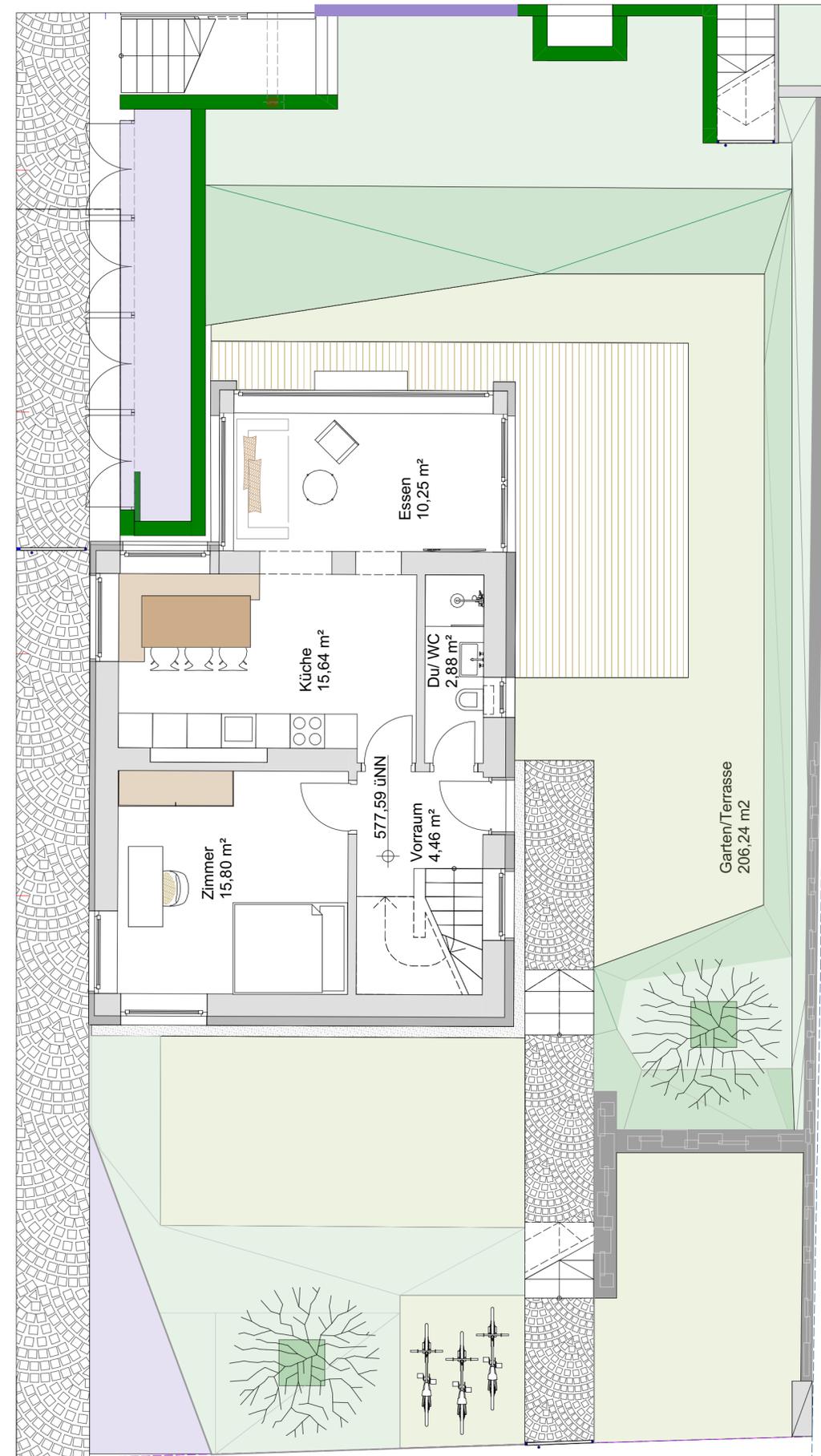
Das Highlight dieses Angebots ist der traumhafte Garten, der das Anwesen auf drei Seiten umrahmt. Liebevoll angelegte Grünflächen und charmante Kopfsteinpflasterwege laden dazu ein, die ruhige Idylle des Gartens in vollen Zügen zu genießen und entspannende Stunden im Freien zu verbringen.

Diese Stadtvilla vereint historischen Flair mit modernen Annehmlichkeiten und bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis in einer der schönsten Lagen Innsbrucks.

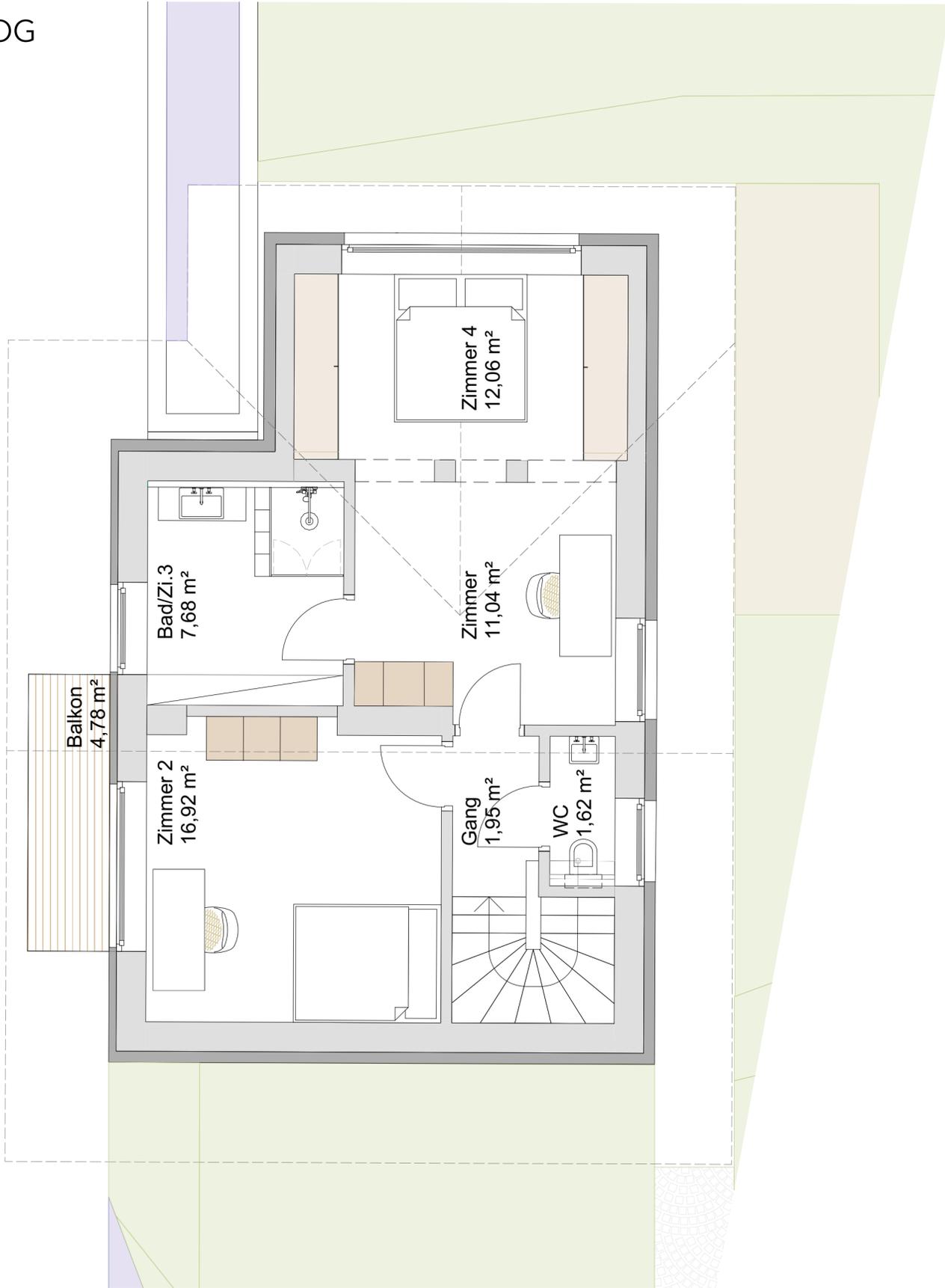


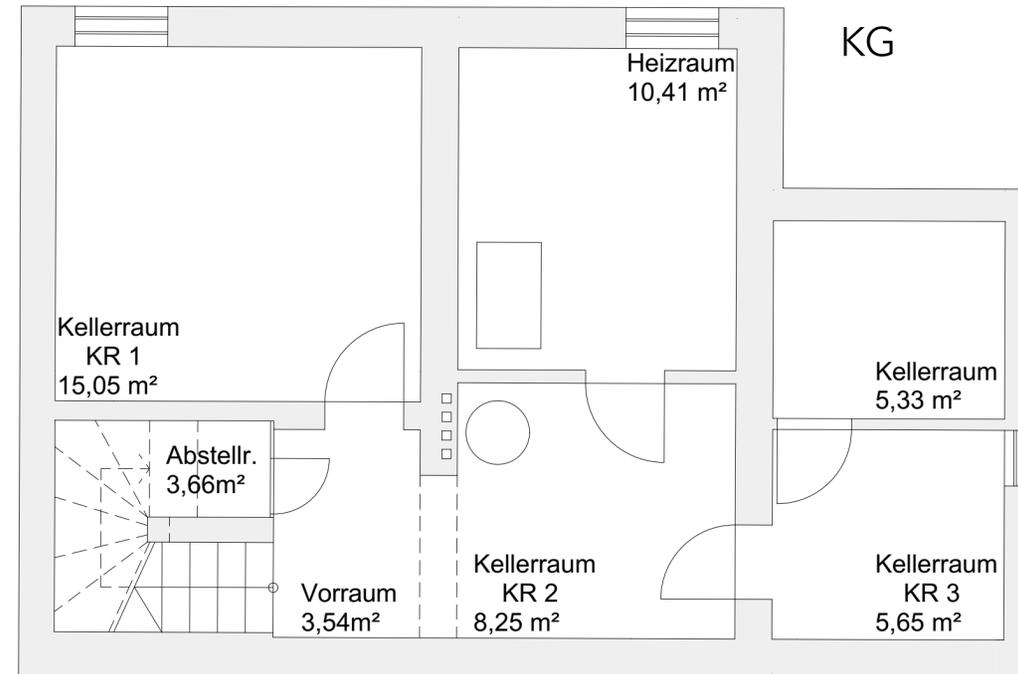


EG

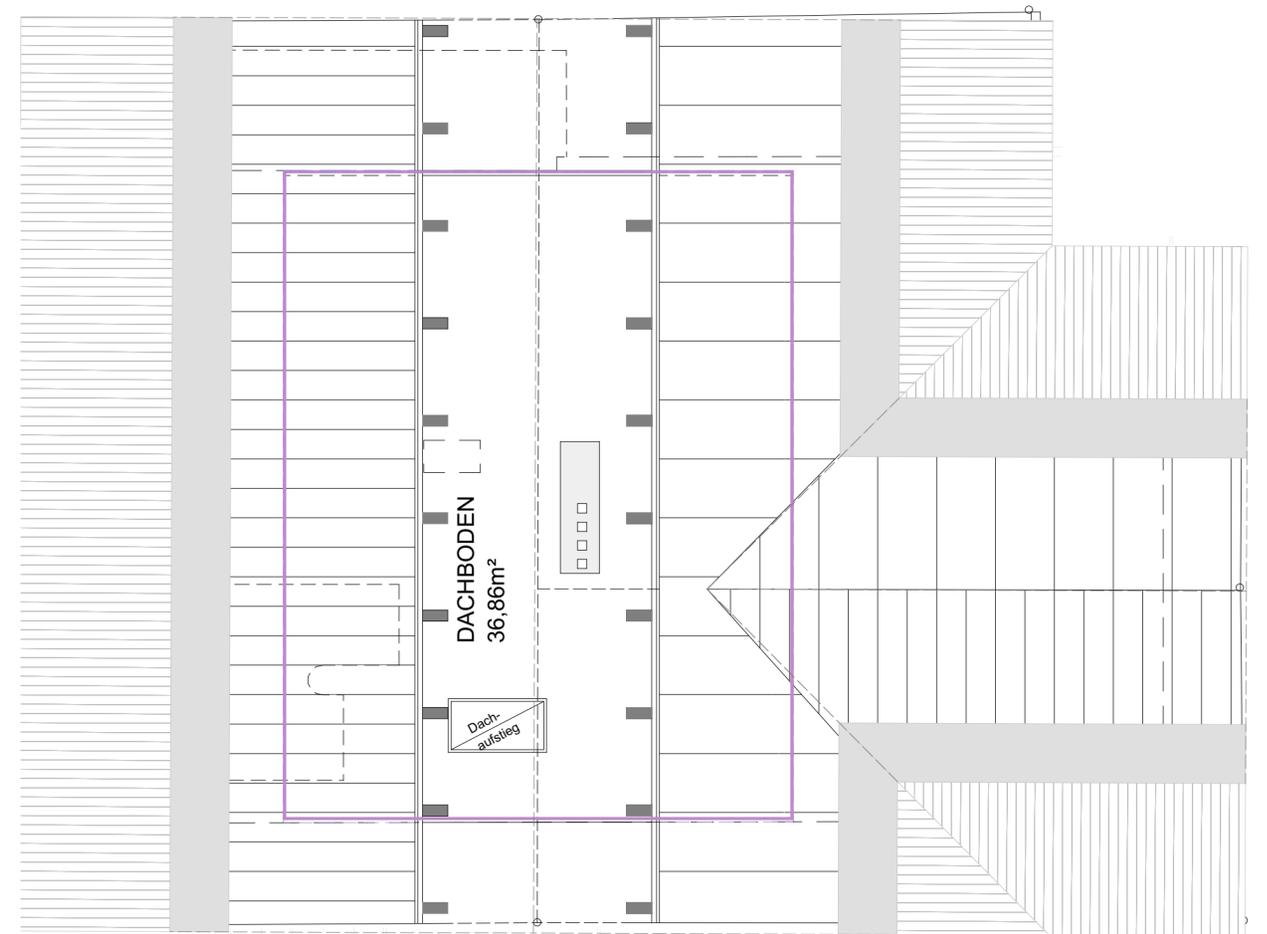


OG





Dachboden













## **Das dürfen Sie von uns erwarten**

Immobilien sind viel mehr als Grundstücke und umbauter Raum. Sie sind Zuhause und Heimat, der Ort, an dem wir wirklich leben. Wenn eine Wohnung oder ein Haus den Besitzer wechseln, geht es um mehr als nur um Sachwerte - ein Stück persönlicher Geschichte wird geschrieben. CITYREAL begleitet diesen Prozess integer und empathisch zum Erfolg. Wir wissen nicht nur um den Wert Ihrer Immobilie, sondern auch um den Wert persönlicher Beziehungen.

## **Mit Strategie zum Erfolg**

Egal ob für den Immobilienverkauf, eine Immobilienbewertung oder die Vermietung Ihrer Liegenschaft; wir sind die Experten und kennen den Immobilienmarkt in Tirol besonders gut. Wir stehen Ihnen mit unserer Erfahrung für die erfolgreiche und zuverlässige Vermarktung Ihrer Immobilie mit vollem Einsatz zur Verfügung und entwickeln für jede Immobilie die richtige Strategie.

## **Transparente Dienstleistung**

Das Maklerhonorar ist ein reines Erfolgshonorar, mit der eine Dienstleistung honoriert wird. Genau das wollen wir sein: ein Dienstleister, der die Betonung auf Leistung setzt, die Sie beurteilen können. Sie sollen zu jedem Zeitpunkt unserer Zusammenarbeit wissen, was wir gerade für Sie tun. Und: Wir sagen Ihnen das auch schon im Vorfeld und legen einen Arbeitsplan mit Ihnen fest. Offenheit ist unser Versprechen für die Bitte um Vertrauen.

## **Zeit für Menschen**

Als unser Kunde stehen Sie bei allen Schritten im Mittelpunkt des Geschehens. Es liegt uns am Herzen, Ihre Bedürfnisse im Detail zu verstehen. So können wir bei unserer Beratung optimal auf Ihre persönliche Situation eingehen und die beste Lösung für Sie finden.

## **Innovation**

Um neue Wege gehen zu können, muss man die neuen Wege auch kennen. Eine regelmäßige Fortbildung, das ständige Beobachten des Marktes und das Verfolgen aktueller Trends sowie ein starkes Netzwerk sind Grundvoraussetzung dafür. Unsere umfassende Marktkenntnis ermöglicht es, unseren Kunden maßgeschneiderte Lösungen anbieten zu können.



