

SONNIG  
FLEXIBEL  
SANIERT

Stefan Wötzer, MBA



+43 676/ 9352010

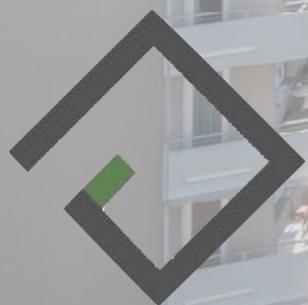


woetzer@cityreal.at



Folge mir/uns auf Instagram!  
@stefanwoetzer  
@cityreal.immobilien

City Real Treuhand GmbH  
Fürstenweg 8  
6020 Innsbruck  
www.cityreal.at  
+43 512/ 392131





|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Adresse                       | An-der-Lan-Straße 33, 6020 Innsbruck |
| Baujahr                       | 1964                                 |
| Sanierung Haus                | 2017                                 |
| Sanierung Wohnung             | 2023                                 |
| Anzahl der Zimmer             | 3 1/2 (Küche getrennt)               |
| Wohnfläche                    | ca. 81 m <sup>2</sup>                |
| Balkon                        | ca. 8,5 m <sup>2</sup>               |
| Heizung                       | Zentralheizung                       |
| Keller/ Lager                 | ✓                                    |
| Teilmöbliert (Küche, Bad)     | ✓                                    |
| Optional vollmöbliert         | ✓                                    |
| Betriebs- und Heizkosten mtl. | € 360,-                              |
| Rücklagenbildung mtl.         | € 83,-                               |
| HWB                           | 85 kWh/m <sup>2</sup> a              |
| Kaufpreis Wohnung             | € 395.000,-                          |
| Kaufpreis Carport             | € 28.000,-                           |

# 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.



## Urban living

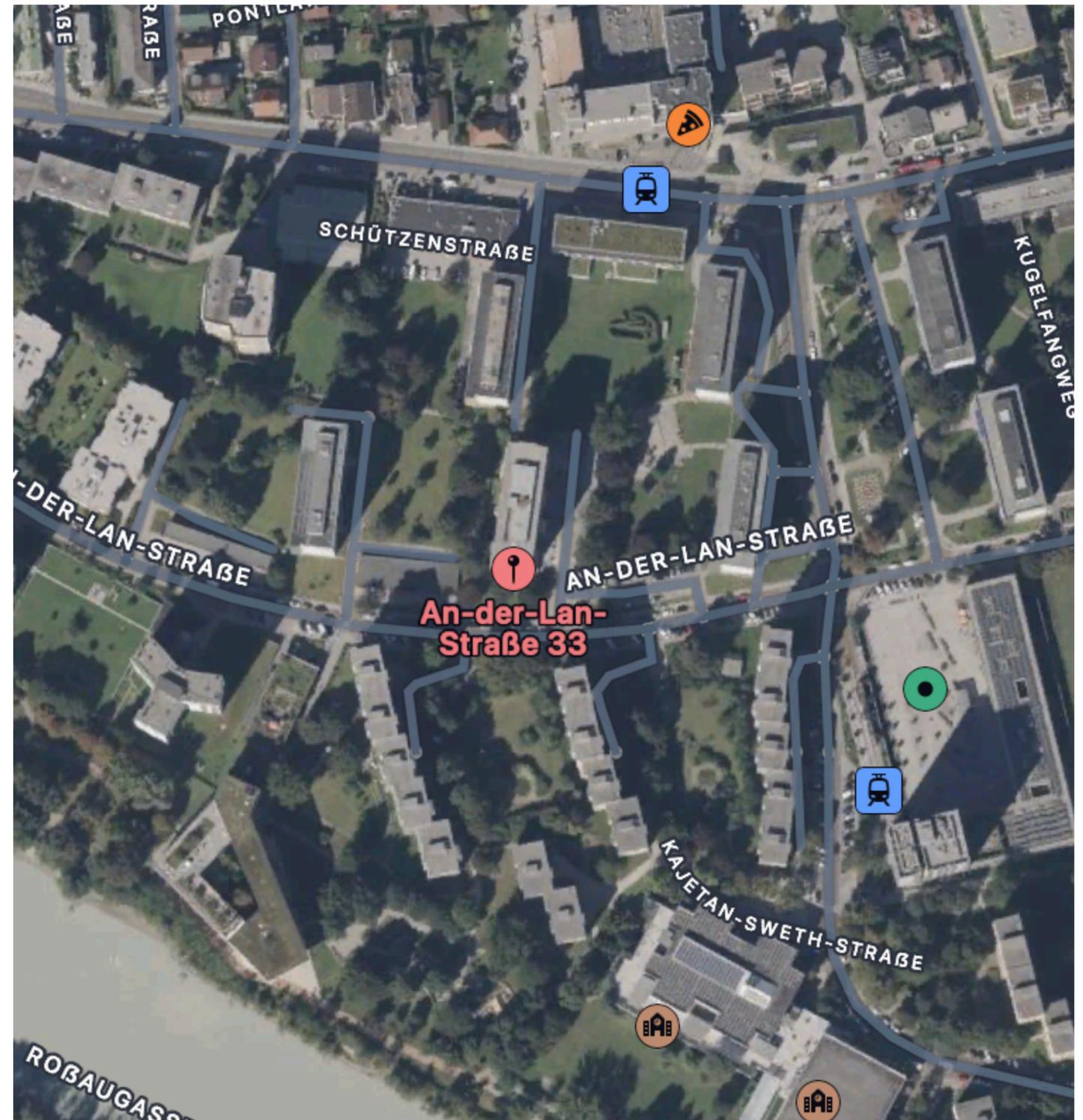
Hier treffen städtisches Leben und Erholung aufeinander. Das Olympische Dorf überzeugt dabei mit einer perfekten Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in direkter Umgebung. Die gute Verkehrsanbindung macht das Leben hier besonders komfortabel, und gleichzeitig genießt man die ruhige Umgebung, die perfekt für einen Spaziergang oder sportliche Aktivitäten ist.

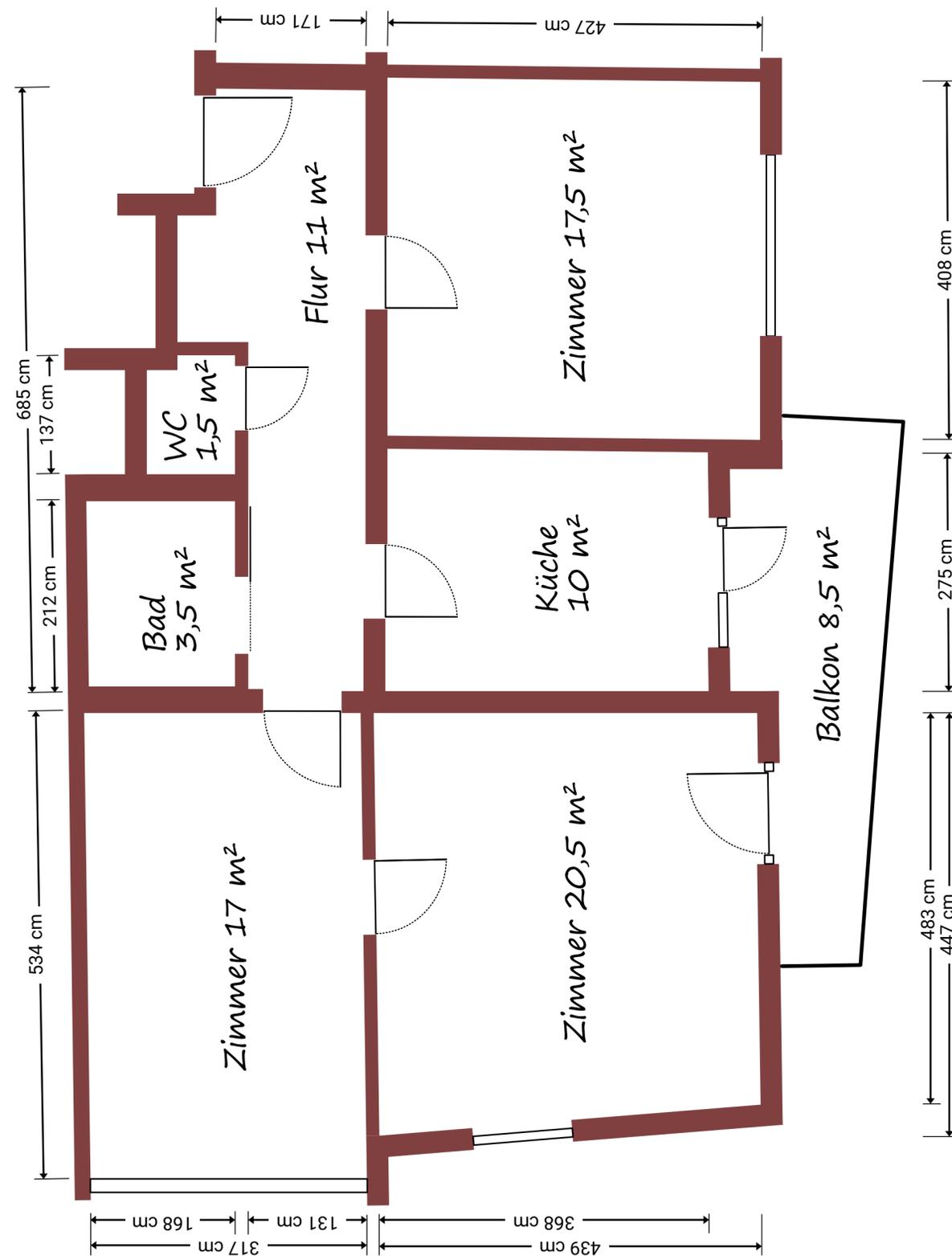
Ob man das pulsierende Stadtleben schätzt oder die Nähe zur Natur liebt - an diesem Standort findet man beides.

### **Vorzüge der Lage:**

- Urbane Umgebung
- Gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt
- TOP Infrastruktur
- Familienfreundliche Umgebung (KiGa, Schulen uvm)
- Nähe zu Erholungsgebieten (Innpromenade, Baggersee, Hallenbad)



Wohnung mit 81 m<sup>2</sup>



## Über den Dächern von Innsbruck

In der 10. Etage eines unlängst sanierten Wohnhauses erwartet Sie die flexibel nutzbare 3-Zimmer-Wohnung, die auf rund 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz bietet.

Der Balkon mit seinen ca. 8,5 m<sup>2</sup> wird schnell zum Lieblingsplatz, denn der Ausblick auf die Tiroler Bergwelt und über die Dächer von Innsbruck ist einfach atemberaubend.

### Die flexibel nutzbare Raumaufteilung überzeugt:

- Das helle Wohnzimmer bietet Zugang zum großzügigen Balkon - perfekt für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne oder die glitzernden Lichter der Stadt.
- Eine moderne Küche mit kleinem Essplatz und direktem Zugang zum Balkon lädt zu genussvollen Momenten ein.
- 2-3 gemütliche Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können.
- Ein frisch renoviertes Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für den nötigen Komfort.
- Der geräumige Flur mit praktischer Garderobe schafft zusätzlichen Stauraum.
- Der Grundriss ist geeignet für Singles, Paare, Familien, WG's.

### **Einziehen und wohlfühlen - alles ist bereit**

Die Wohnung wurde vor Kurzem umfassend saniert und erstrahlt in neuem Glanz. Elektrik, sanitäre Installationen, Küche, Bad und Oberflächen - alles wurde modernisiert und liebevoll gestaltet. Auch das Haus selbst wurde hochwertig saniert: Fassade, Balkone und neue Fenster mit elektrischem Sonnenschutz runden das Angebot ab. Hier können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen - ohne Kompromisse.

### **Besonderes Extra: Einbauküche und Möblierung**

Die hochwertige, moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und macht das Einziehen noch einfacher. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine umfangreiche Wohnungsmöblierung preiswert zu übernehmen. Das bedeutet: Kein Umzugsstress, keine zusätzlichen Anschaffungen.

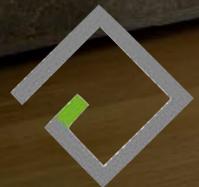
### **Ein Angebot, das begeistert**

Ob als Single, Paar, kleine Familie oder WG - die Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, Design und einer Lage, die Einiges bietet.

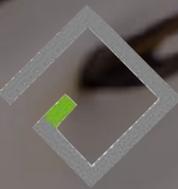
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot überzeugen.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich willkommen zu heißen!











[www.cityreal.at](http://www.cityreal.at)





### **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.

