

GARCONNIEREN MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

ANDREAS-HOFER-STRASSE 17



KAUFPREIS: € 228.000,-- (VB)

OBJEKTbeschreibung

Die zwei aneinandergrenzenden Garconnieren befinden sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftsgebäudes in der Andreas-Hofer-Straße 17. Die Wohnungen teilen sich einen gemeinsamen Vorraum und sind derzeit baulich voneinander getrennt. Beide Objekte sind in einem gebrauchten und teilsanierungsbedürftigen Zustand. Es besteht die Möglichkeit die Garconnieren in eine 2-Zimmer Wohnung umzubauen. Derzeit verfügt die bestandsfreie Wohnung Top 3A über einen Wohn- Schlafräum mit integrierter Küche und ein Badezimmer. Die Wohnung Top 3B hingegen besteht aus einem Vorraum, einem getrennten Wohn-Schlafbereich sowie einem Badezimmer. Hinzu kommt ein trockenes Kellerabteil.

ECKDATEN

Eigentumsverhältnis	Wohnungseigentum
Objektart	2 Garconnieren
Wohnnutzfläche 3A	ca. 26,4 m ²
Wohnnutzfläche 3B	ca. 24,9 m ²
Vorraum	ca. 5,2 m ²
Kellerabteil	Vorhanden
BK/HK Vorschreibung	€ 223,35 p.m.
Top 3B Vermietet	bis vorauss. 1. Juni 2026
Verkauf	ab sofort

SANIERUNGSBEDARF

LAGEBESCHREIBUNG

Die beiden Garconnieren bieten ein gutes Entwicklungspotential, um auf ca. 56,5 m² eine schöne 2-Zimmer Wohnung im Innsbrucker Stadtteil Wilten zu schaffen. Der Bezirk ist durch die unmittelbare Zentrumsnähe sowohl für den Wohn- als auch für den gewerblichen Bereich attraktiv. Mit fast 10.000 Wohnungen und rund 15.000 in diesem Stadtteil lebenden Menschen, liegt Wilten an 3. Stelle der Bevölkerungsdichte im Stadtteilvergleich. Alle Geschäfte des täglichen Gebrauchs sind in unmittelbarer Nähe und können einfach zu Fuß erreicht werden. Neben mehreren Supermärkten, Drogerien, Apotheken und Arztpraxen sind auch mehrere Schulen, Kinderbetreuungs- und Arbeitsstätten in Wilten angesiedelt. Der trendige Stadtteil hat mit vielen Restaurants und Szenelokalen einiges zu bieten. Ein Highlight ist der samstäglich stattfindende Bauernmarkt am Wiltener Platzl. Eine sehr gute Verkehrsanbindung mittels

FLÄCHE

Vorraum (3A/3B)	5,23 m ²
Wohnküche (3A)	21,36 m ²
Badezimmer (3A)	5,00 m ²
Vorraum (3B)	6,10 m ²
Zimmer (3B)	15,50 m ²
Badezimmer (3B)	3,30 m ²
Kellerabteil	

Straßenbahn erlaubt es in nur wenigen Minuten ins Zentrum oder ans andere Ende der Stadt zu gelangen. Zudem lässt sich der naheliegende Innsbrucker Westbahnhof in nur wenigen Gehminuten erreichen. Alle Bilder stammen aus der bestandsfreien Wohnung 3A.

WOHNKÜCHE 3A



WOHNRAUM 3A



Bis zum 1. Juli 2026 gilt die Befreiung von Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühr bei privaten Immobilienkäufen.

NEBENKOSTEN BEI KAUF- ABWICKLUNG (BERECHNET VOM KAUFPREIS)

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbuchseintragung
- 1-2% Vertragserrichtungskosten zzgl. MwSt, Kosten der Beglaubigung + Barauslagen
- 1,2 % vom Wert des Pfandrechtes zzgl. Eintragungsgebühr bei Finanzierung durch eine Hypothek
- 3% Provision zzgl. MwSt



**Ihre Ansprechpartnerin:
Frau Maddalena Steinbacher**

Steinbacher Immobilien Management

UID-Nr. ATU65119418

Salurnerstraße 12, 6020 Innsbruck

Tel. +43 0) 660 510 44 22

E-mail: office@steinbacher-immo.at

Die angeführten Angaben und Informationen in diesem Exposé dienen lediglich als unverbindliche Vorinformationen und bleiben somit ohne Gewähr. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Flächenangaben gelten als Angaben ohne Gewähr auf Richtigkeit. Eine Vermessung vor Vertragsabschluss steht dem Kaufinteressenten zu.