

# EXPOSÉ 3-ZIMMER-WOHNUNG (BAUJAHR 1953)

SANIERUNGSBEDÜRFIG  
ZENTRALE LAGE



## ECKDATEN

<b>Immobilienart</b>	<b>Wohnung</b>	<b>Baujahr</b>	1953
<b>Wohnfläche</b>	ca. 69 m <sup>2</sup>	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Gartenfläche</b>	0 m <sup>2</sup>	<b>Personenaufzug</b>	vorhanden
<b>Zimmer</b>	3	<b>Zustand</b>	sanierungsbedürftig
<b>Stellplatz</b>	0	<b>Barrierefrei</b>	Nein
<b>Preis ohne USt.</b>	275.000,--	<b>Kennung</b>	IBKW1a
<b>Miete</b>	Vollanwendung MRG	<b>BK</b>	333,00

## GALERIE



Küche



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Wohnbereich



Eingangsbereich



Loggia



Keller



Abstellraum



Sicherungskasten

## ÜBER DIE IMMOBILIE

### Nutzungssituation bei Eigenbezug:

#### Zustand und Ausstattung der Wohnung

- **Heizsystem:**  
Keine zentrale Heizung; Beheizung über einen Einzelofen in einem Zimmer.
- **Warmwasserversorgung:**  
Warmwasser über **Elektroboiler**.
- **Elektroinstallation:**  
Kein FI-Schutzschalter  
Elektrische Versorgung über ältere **2-adrige Leitungen** (klassische Nullung)
- **Böden:**  
Laminat- und PVC-Böden.
- **Fenster:**  
**2-fach verglaste Fenster** vorhanden.

### Nutzungssituation bei Vermietung

#### (Zustand und Ausstattung der Wohnung siehe unter „Eigenbezug“)

Bei der Ermittlung des zulässigen Mietzinses ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude gemäß Wohnungseigentumsvertrag von 05.08.1953 mit Darlehen aus dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds errichtet wurde. Die Wohnung unterliegt der **Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG)**. Die **Mietzinsbildung hat gemäß § 16 MRG** zu erfolgen, wobei der Erhaltungszustand ein wesentliches Kriterium darstellt.

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand**, was bei der Mietzinsbildung nach § 16 MRG entsprechend zu berücksichtigen ist.

### Betriebskosten & Rücklagen

- **Betriebskosten nach Aufwand:** derzeit **ca. € 304,07**
- **Rücklagenstand per 31.12.2023:** **€ 94.859,16**

## ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	In Arbeit	Baujahr	1953
HWP	30,7 kWh/m <sup>2</sup>		

## UMFELD DER IMMOBILIE

### Öffentlicher Verkehr

- **Sillpark / Straßenbahn- und Bushaltestellen:** Direkte Anbindung an mehrere IVB-Straßenbahn- und Buslinien; Haltestellen vor bzw. beim Sillpark. Gute Verbindung ins Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof.
- **Weitere Haltestellen in der Nähe:** Haltestellen wie „Dreiheiligenstraße“ / „Ing. Etzel-Straße“ bieten zusätzliche Busverbindungen. (IVB / Fahrplanauskunft).
- **Hauptbahnhof Innsbruck:** fußläufig / kurze ÖV-Fahrt erreichbar — wichtig für Pendler und Anbindung regional/überregional.
- **Parkmöglichkeiten / Parken:** Sillpark bietet Parkflächen; Infos zu Parkangeboten und Kurzparken auf Sillpark-Website.

### Einkauf & Versorgung

- **Sillpark Einkaufszentrum** (nur wenige Gehminuten): Große Auswahl an Supermärkten, Discountern und Fachgeschäften (z. B. INTERSPAR und zahlreiche Shops & Dienstleister). Ideal für Wocheneinkauf & Shopping.
- **Lebensmittelmärkte in der Umgebung:** Hofer, BILLA, MPREIS & Interspar sind in Innsbruck/ Sillpark-Umgebung vertreten (je nach genauer Lage fußläufig oder mit kurzer ÖV-Fahrt erreichbar).

### Bildung (Schulen & Betreuung)

- **Volksschule Dreiheiligen** (Jahnstraße 5) — Stadtnaher Kindergarten / Volksschule in Dreiheiligen; für Familien / Mieter mit Kindern relevante Einrichtung.
- **Weitere Schulen:** Zahlreiche Mittelschulen, Gymnasien und berufsbildende Schulen in Innsbruck; (Übersichten über schulische Angebote über Stadt bzw. Landesportale).

## Gesundheit & Notfallversorgung

- Krankenhäuser / Kliniken:** Universitätskliniken bzw. größere medizinische Einrichtungen in Innsbruck sind gut mit ÖV/Auto erreichbar (zentrale Gesundheitsinfrastruktur in der Stadt). (Näheres je nach Fachbereich/Notfall).

## Freizeit / Grünraum

- Rapoldipark / Grünflächen:** Stadtnah gelegene Parks und Promenaden (Sillpark-Umgebung bietet auch Freiflächen und Gastronomie).
- Sport & Kultur:** Mehrere Sportstätten, Kulturzentren und Gastronomie im weiteren Umkreis; Innenstadt mit Museen & Theatern ebenfalls schnell erreichbar per ÖV.

## PLÄNE

