



federspiel-immobilien.at

Federspiel
IMMOBILIENBERATUNG

EXPOSÉ
3-ZIMMER-WOHNUNG
(BAUJAHR 1953)

SANIERUNGSBEDÜRFTIG
ZENTRALE LAGE



ECKDATEN

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

GALERIE



Küche



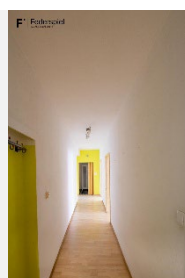
Schlafzimmer 1



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	30,7kWh/m ²		

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

