

## Modernisierter Altbau mit Balkon & Grünblick

Objekt: CRT-120 • Pradlerstraße 48 • 6020 Innsbruck  
478.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	CRT-120	Befeuerung	Gas
Objektart	Wohnung	Heizungsart	Gasheizung
Nutzungsart	Wohnen	Küche	Einbauküche
Vermarktungsart	Kauf	Bad	Dusche
Straße	Pradlerstraße	Fahrstuhl	Personenaufzug
Hausnummer	48	Balkon	Ja
PLZ	6020	Baujahr	1900
Ort	Innsbruck	Zustand	Saniert
Wohnfläche	72 m <sup>2</sup>	Jahr der letzten Modernisierung	2025
Anzahl Zimmer	3	Kaufpreis	478.000,00 €
Anzahl Schlafzimmer	2	Betriebskosten	128,68 €
Anzahl Badezimmer	1	Heizkosten	16,89 €
Balkon/Terrasse	11 m <sup>2</sup>	Sonst. Kosten Kauf	46,50 €
Fläche		Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Anzahl Balkone	1		
Boden	Parkett		

## Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und ein angenehm ruhiges Wohngefühl.

Über den kompakten Vorraum (ca. 5,6 m<sup>2</sup>) gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn-/Kochbereich. Die moderne, geradlinige Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum. Große Raumhöhen und der massive Eichenparkett im Fischgrät-Verbund unterstreichen den klassischen Altbaucharakter.

Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Schlafzimmer (ca. 17 m<sup>2</sup> und ca. 20,8 m<sup>2</sup>), beide gut möblierbar und ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar. Der Erker im Zimmer sorgt für zusätzliches Tageslicht und eine besondere Raumwirkung.

Das Bad ist modern und hochwertig ausgeführt: Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung, formschöne Armaturen, elegante Wandfliesen sowie dekorative Zementfliesen am Boden schaffen ein zeitloses, stilvolles Ambiente. Das WC ist separat, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Ein echtes Highlight ist der westseitige Balkon (ca. 10,6 m<sup>2</sup>). Von hier genießen Sie ruhige Blicke in den begrünten Innenhof, viel Sonne am Nachmittag und einen angenehmen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Kurzum: Eine Wohnung mit Charakter – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Stadtmenschen, die Altbauflair, moderne Ausstattung und einen großzügigen Balkon schätzen.

## Impressionen



Wohnen



Küche





Wohnen2



Zimmer



Diele



Bad



Aussicht Süd

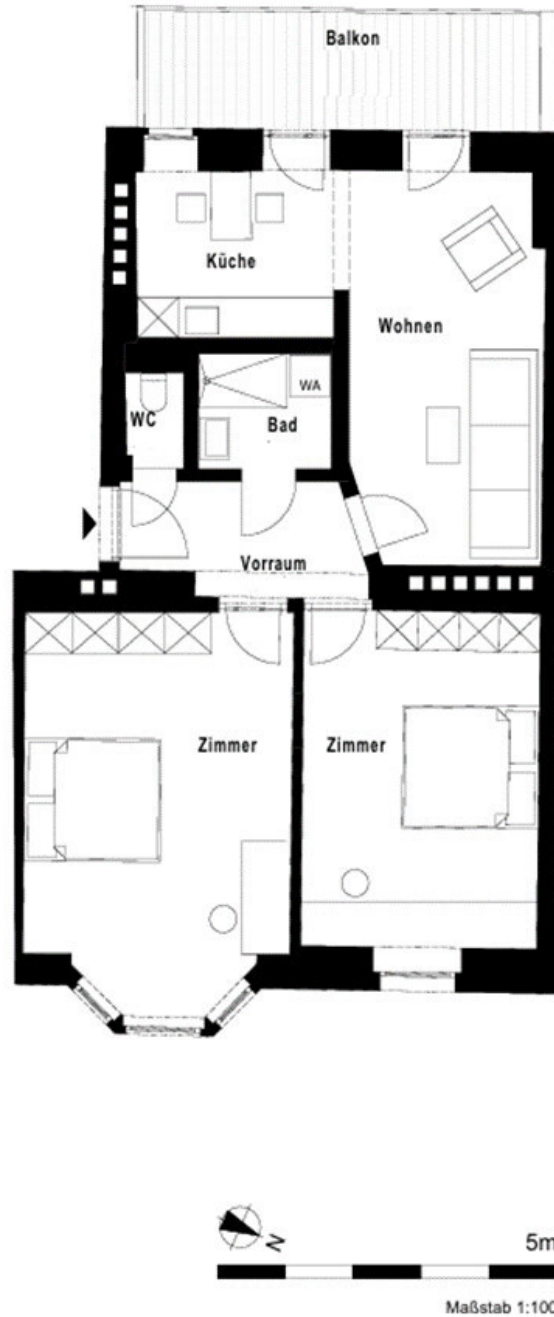


Stiegenhaus



Außenansicht

## Grundriss



260130 Grundriss TOP 1.1

## Ihr Ansprechpartner

Herr Manuel Hofer

Fürstenweg 8  
6020 Innsbruck

Telefon: +512 392131-28

Mobil: +43 6641848555

E-Mail: [m.hofer@cityreal.at](mailto:m.hofer@cityreal.at)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.