

## Stilvoll, durchdacht & wohnlich, 2-Zimmer-Wohnung @ callas

Objekt: 9694 • Höttinger Au 74 • 6020 Innsbruck  
398.000,00 €



• •

Tel.: • Mobil:

## Daten im Überblick

|                  |                   |                    |                           |
|------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| ImmoNr.          | 9694              | Etagenzahl gesamt  | 8                         |
| Objektart        | Wohnung           | Baujahr            | 2022                      |
| Nutzungsart      | Anlage            | Zustand            | Neuwertig                 |
| Vermarktungsart  | Kauf              | HWB                | 29 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| PLZ              | 6020              | Kaufpreis          | 398.000,00 €              |
| Ort              | Innsbruck         | Betriebskosten     | 145,45 €                  |
| Etage d. Objekts | 4                 | Sonst. Kosten Kauf | 35,00 €                   |
| Wohnfläche       | 50 m <sup>2</sup> | Provision          | 3,0                       |
| Anzahl Zimmer    | 2                 |                    |                           |

## Beschreibung

### Die Lage - Urbanität & Naturnähe

Das c a l l a s befindet sich in der Höttinger Au, einem Stadtteil, der Innsbrucks urbanen Charakter mit grünen Rückzugsorten vereint.

Die Innsbrucker Altstadt ist nur einen 10 bis 15-minütigen Spaziergang entfernt. Direkt vor der Haustür bietet das EKZ West eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, während Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung für urbanen Komfort sorgen. Dank der perfekten Verkehrsanbindung – mehrere Buslinien, hervorragend ausgebauten Radwege sowie die Nähe zum Hauptbahnhof und Flughafen – sind Sie jederzeit flexibel unterwegs. Ein weiteres Highlight ist die Nähe zur Universität Innsbruck, die das c a l l a s zur idealen Wohnadresse für Akademiker,

### c a l l a s - Ein architektonisches Meisterwerk

Das c a l l a s ist mehr als nur ein Gebäude – es ist ein skulpturales Wohnkonzept, das sich spielerisch mit Formen, Perspektiven und Licht auseinandersetzt.

Der T-förmige Baukörper wurde so konzipiert, dass er die städtische Umgebung aufnimmt und gleichzeitig ruhige, grüne Rückzugsorte schafft. Ein markantes, mäanderförmiges Fensterband zieht sich in fließenden Linien über die Fassade und sorgt für außergewöhnliche Lichtverhältnisse in den Innenräumen.

Ein besonderes Highlight ist das offene Treppenhaus, das sich über sieben Geschosse erstreckt und mit spektakulären Durchblicken für eine einzigartige Raumerfahrung sorgt. Die Gestaltung verbindet Urbanität mit Natur: Innenhöfe mit Birken und Kiefern, begrünte Rampen und Dachflächen integrieren das Gebäude harmonisch in seine Umgebung. Das c a l l a s beherbergt exklusive Wohneinheiten sowie moderne Büroflächen und bietet mit seiner Architektur ein einmaliges Wohnerlebnis, das Funktionalität und Ästhetik in Perfektion vereint.

Zusätzlich bietet das c a l l a s eine großzügige, gemeinschaftliche Dachterrasse, die unvergessliche Momente mit Blick über die Stadt und die Tiroler Bergwelt ermöglicht.

Studierende und alle, die Wert auf eine inspirierende Umgebung legen. Doch trotz der zentralen Lage bietet das Viertel auch Naturnähe: Die grünen Ufer des Inns sowie zahlreiche Spazier- und Radwege machen das Stadtleben entspannter und lebenswerter.

### Die Wohnung - Stilvoll, durchdacht & wohnlich

• •

Tel.: • Mobil:

Top 408 liegt im 4. Obergeschoss des architektonisch außergewöhnlichen callas und überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept, hochwertiger Ausstattung und einer angenehm wohnlichen Atmosphäre. Auf ca. 49,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, ein separates Schlafzimmer sowie ein modern gestaltetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen schöne Ausblicke auf die umliegende Bergwelt. Warme Eichenholzböden, klare Linien und sorgfältig abgestimmte Materialien verleihen der Wohnung ihren zeitlos eleganten Charakter. Besonders praktisch: Die maßgefertigte Garderobe, die hochwertige Einbauküche sowie die bereits vorhandenen Bad- und Staumöbel sind im Kaufpreis enthalten. Eine charmante Stadtwohnung, die Design und Funktionalität gekonnt verbindet – ideal für Singles, Paare oder als attraktives Investment.

## Highlights im Überblick

- ca. 49,68 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 2 Zimmer im 4. Obergeschoss
- offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- separates Schlafzimmer
- hochwertige Eichenholzböden
- modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- maßgefertigte Garderobe, Küche, Bad- und Staumöbel inklusive
- großzügige Fensterflächen mit Bergblick
- durchdachter Grundriss mit optimaler Flächennutzung
- außergewöhnliche, preisgekrönte Architektur

## Impressionen



A7406569



A7406574



A7406578



A7406584



A7406567

## Lageplan



Top 408\_0.jpg

• •

Tel.: • Mobil:

## Ihr Ansprechpartner

Firma

Cityreal Treuhand GmbH

Fürstenweg 8

6020 Innsbruck

Telefon: +43 512 392131

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

Web: <http://www.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.

• •

Tel.: • Mobil: