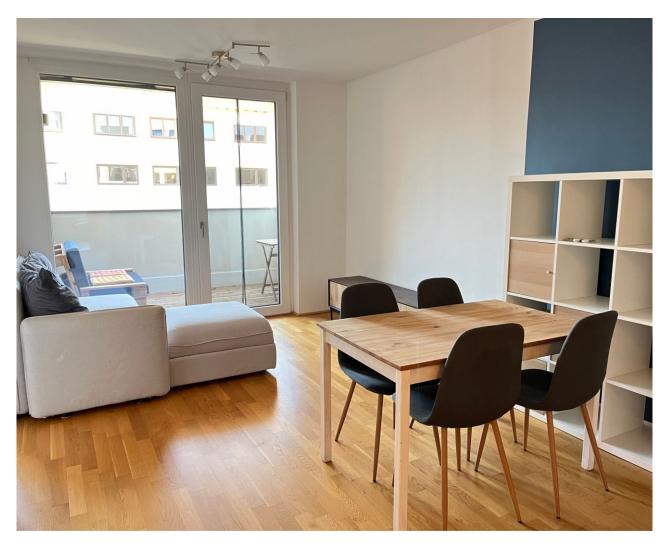




# 6020 Innsbruck | OBJEKT 3355

2-Zimmer-Traumwohnung mit Balkon und idealer Lage in Innsbruck zur Miete!



ANSPRECHPARTNER



Annika Anton IMMOBILIENVERKAUF annika.anton@carisma.cc

Büro +43 (0)512 580 790 31 Mobil +43 (0)664 886 248 20





## 6020 Innsbruck | OBJEKT 3355

2-Zimmer-Traumwohnung mit Balkon und idealer Lage in Innsbruck zur Miete!

	Ortsangabe:	Scheuchenstuelgasse 1	2, Innsbruck
	Bezugstermin:	Ab	01.01.2026
	Ausrichtung:		Westen
	Stockwerk:		2. OG
	Wohnfläche in m	² ca.:	46.95
	Terassen-/Balkor	nfläche in m² ca.:	6.0
	Anrechenbare W	ohnfläche** in m² ca.:	48.45
	Anrechenbare W Kellerabteil:	ohnfläche** in m² ca.:	<b>48.45</b> Ja
-		ohnfläche** in m² ca.:	
-	Kellerabteil:	ohnfläche** in m² ca.:	Ja
-	Kellerabteil: Einbauküche:	ohnfläche** in m² ca.:	Ja Ja
	Kellerabteil: Einbauküche: Sonnenschutz:	ohnfläche** in m² ca.:	Ja Ja

Energieausweis vorhanden:	Ja
Heizwärmebedarf in kWh/m²/a:	27.0 / B
Gesamtenergieeffizienz fGEE:	0.72 / A
Stellplatztyp:	Tiefgarage
Stellplatzanzahl:	1
Brutto Miete*:	€ 1.407,62
Brutto Miete pro m²:	€ 27,26
Brutto Miete Stellplatz:	€ 100,00
Betriebs-Heizkosten:	€ 142,38
Brutto Miete Gesamt inkl. NK:	€ 1.650,00
Kaution:	3 BMM

<sup>\*)</sup> siehe Mietnebenkosten lt. Nebenkostenübersicht der WKO für Mietobjekte.

Der Anbieter wurde über die generelle Vorlagepflicht eines Energieausweises ab dem 01.01.2009 gem. EAVG aufgeklärt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechender Heizwärmebedarf als vereinbart.

<sup>\*\*)</sup> Anrechenbare Wohnfläche = 100.0% Wohnfläche + 25.0% Terrassen-/ Balkonfläche + 10.0% Gartenfläche + 50.0% bei integriertem Lager HINWEIS: Alle Angaben nach bestem Wissen. Preisänderungen, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



### 6020 Innsbruck | OBJEKT 3355

2-Zimmer-Traumwohnung mit Balkon und idealer Lage in Innsbruck zur Miete!

**OBJEKT** 

Diese charmante, teilweise möblierte 2-Zimmer-Wohnung in der Scheuchenstuelgasse 12, Top F15, bietet auf ca. 46,95 m² ein modernes Wohnambiente mit einem durchdachten Grundriss. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich grenzt an einen gemütlichen Balkon (6 m²), der zum Entspannen einlädt und zusätzlichen Raum im Freien bietet. Das Schlafzimmer ist geräumig und verfügt über ausreichend Platz für Stauraum. Abgerundet wird das Angebot durch ein stilvolles Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen 4 m² großen Keller, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Stellplatz: € 100,00 (inkl. 20% USt) Wohnung: € 1.407,62 (inkl. 10% USt)

Betriebs- Heizkosten: € 142,38 GESAMTER MIETZINS: € 1.650,00

**SONSTIGES** 

Die vorhandenen Möbel können gegen eine noch zu vereinbarende Ablöse

übernommen werden.

Für die Erstellung des Mietvertrages werden 360 € (inkl. USt.) verrechnet.

**LAGE** 

Die Wohnung liegt in der begehrten Gegend von Innsbruck und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die zentrale Lage macht diese Wohnung ideal für Stadtliebhaber, die die Annehmlichkeiten der Innenstadt genießen möchten, gleichzeitig jedoch einen Rückzugsort in ruhiger Umgebung suchen. In der Nähe befinden sich auch Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten, die für ein ausgewogenes Lebensumfeld sorgen.

**AUSSTATTUNG** 

Diese Wohnung ist teilweise möbliert und überzeugt mit einer modernen und praktischen Ausstattung. Der Wohnbereich ist mit einer komfortablen Couch und einem Essbereich eingerichtet. Die offene Küche ist in hellen Tönen gehalten und mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und bietet Platz für eine Waschmaschine. Der großzügige Balkon ist ideal für gemütliche Stunden im Freien.

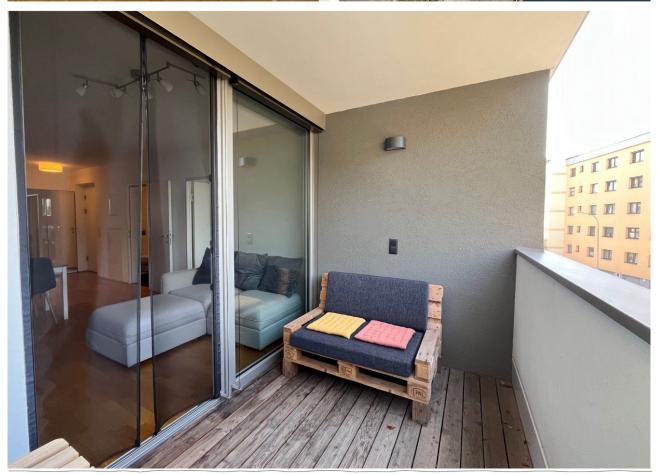
BEILAGEN ZUM EXPOSÉ

Nebenkostenübersicht der WKO nach FAGG\* Wiederrufsbelehrung und Musterformular nach FAGG\*

\*) Fernabsatz- und Außergeschäftsraumvertragsgesetz







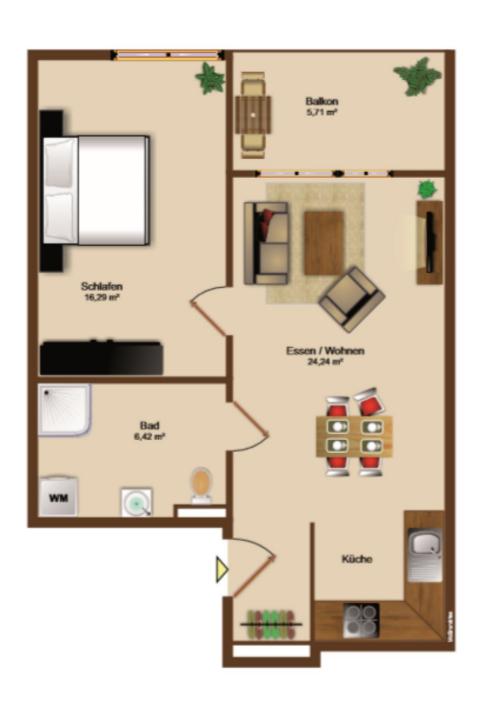












#### **IMPRESSUM**

#### MICHAEL KUGLER EINZELUNTERNEHMER

ATU66923500, Landesgericht Innsbruck. Preisänderungen, Druck- und Angabenfehler vorbehalten.



CARISMA LEISTUNGSGARANTIE GROSSES NETZWERK



ZUGRIFF AUF



RECHTSSICHERHEIT UND BERATUNG



Michael Kugler Einzelunternehmer Olympiastraße 37 6020 Innsbruck +43 (0)512 580 790 31 VERKAUF@CARISMA.CC

WWW.CARISMA.TIROL