



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:	Scheuchstuelgasse 12, Innsbruck	Energieausweis vorhanden:	Ja
Bezugstermin:	Ab 01.01.2026	Heizwärmebedarf in kWh/m²/a:	27.0 / B
Ausrichtung:	Westen	Gesamtenergieeffizienz fGEE:	0.72 / A
Stockwerk:	2. OG	Stellplatztyp:	Tiefgarage
Wohnfläche in m² ca.:	46.95	Stellplatzanzahl:	1
Terassen-/Balkonfläche in m² ca.:	6.0	Brutto Miete*:	€ 1.407,62
Anrechenbare Wohnfläche** in m² ca.:	48.45	Brutto Miete pro m²:	€ 27,26
Kellerabteil:	Ja	Brutto Miete Stellplatz:	€ 100,00
Einbauküche:	Ja	Betriebs-Heizkosten:	€ 142,38
Sonnenschutz:	Ja	Brutto Miete Gesamt inkl. NK:	€ 1.650,00
Ausstattung:	siehe Text	Kautio:	3 BMM
Heizungsart:	Gas		

*) 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.

**) 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 Scheuchstuelgasse 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



ZUGRIFF AUF
GROSSES NETZWERK



RECHTSSICHERHEIT
UND BERATUNG



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

WWW.CARISMA.TIROL