

## **ABSAM - Exklusive Gartenwohnung in Toplage !**



**Objektnummer: 7044/1843**

**Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6067 Absam           |
| <b>Baujahr:</b>          | 2017                 |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig            |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 94,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                    |
| <b>Garten:</b>           | 80,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 8,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



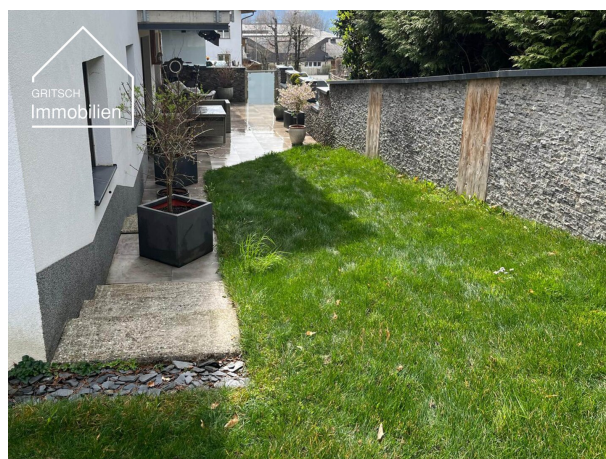
**Bmstr. Ing. Matthias Gritsch**

GRITSCH Immobilien  
Einhornweg 2  
6068 Mils

T +43 676 6673674

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an meinem Verkaufsobjekt in Absam !

In ruhiger, begehrter Lage im Norden von Absam am Ende einer Sackgasse befindet sich diese moderne Gartenwohnung in einem hochwertigen Zweiparteienhaus (Baujahr 2017).

Die 4-Zimmer-Wohnung besticht auf ca. 94m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche durch einen offenen Grundriss mit vollausgestatteter Wohnküche sowie einem hellen Wohn-Essbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse und dem rund 80 m<sup>2</sup> großen Garten mit traumhaftem Bergblick.

Neben einem großzügigen Schlafzimmer bietet die Wohnung zwei vielseitig nutzbare Räume – ideal als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum. Das stilvolle Badezimmer ist mit Dusche (Regenbrause), Badewanne, Doppelwaschtisch und WC ausgestattet; ein zusätzliches Gäste-WC befindet sich im Eingangsbereich.

Ein praktischer Lagerraum mit Zugang zum Technikraum sowie zum Garten ergänzt das Raumangebot. Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, betrieben durch eine moderne Luft-Wärmepumpe.

Weitere Highlights: elektrische Beschattung, Insektenschutz, hochwertiger Eichendielenboden, elegante Einbaumöbel (Übernahme nach Vereinbarung), eigener Müll-/Abstellbereich sowie zwei im Preis bereits inkludierte PKW-Stellplätze (davon einer teilüberdacht).

Tauchen Sie ein in die einzigartige Harmonie aus modernem Leben und idyllischer Ruhe und finden Sie Ihr neues Zuhause mit dieser einzigartigen Gartenwohnung.

Ich freue mich darauf, Sie persönlich zu beraten und gemeinsam mit Ihnen den ersten Schritt in Richtung Ihres Wohntraums zu gehen.

Gerne lasse ich Ihnen per Anfrage die aussagekräftigen Verkaufsunterlagen samt Lage, Ausstattung und Kaufpreis zukommen.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme,

Mit freundlichen Grüßen

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch, BSc. Arch. EUR-Ing

Staatl. Gepr. Immobilientreuhänder, Geschäftsführung,

GRITSCH Immobilien | Gewerbepark Süd 6 | 6068 Mils | [www.gritsch.immo](http://www.gritsch.immo)

### **Courtagepassus**

Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Kaufnebenkosten Lt. Beiblatt und insbesondere:

3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr, 3,0 % zzgl. 20 % USt  
Erfolgshonorar,

1,5% zzgl. 20 % USt Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt.  
Anwaltstarif zzgl. Barauslagen

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein  
familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <6.000m  
Post <4.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <4.000m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap