

**Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Galerie und Balkon in  
Absam – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 1585/248**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6067 Absam            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1999                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 97,00 m²              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 99,83 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 42,50 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,17                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 599.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 415,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Schirmer**

Leutgeb Immobilien  
Dr. Glatz-Straße 1  
6020 Innsbruck





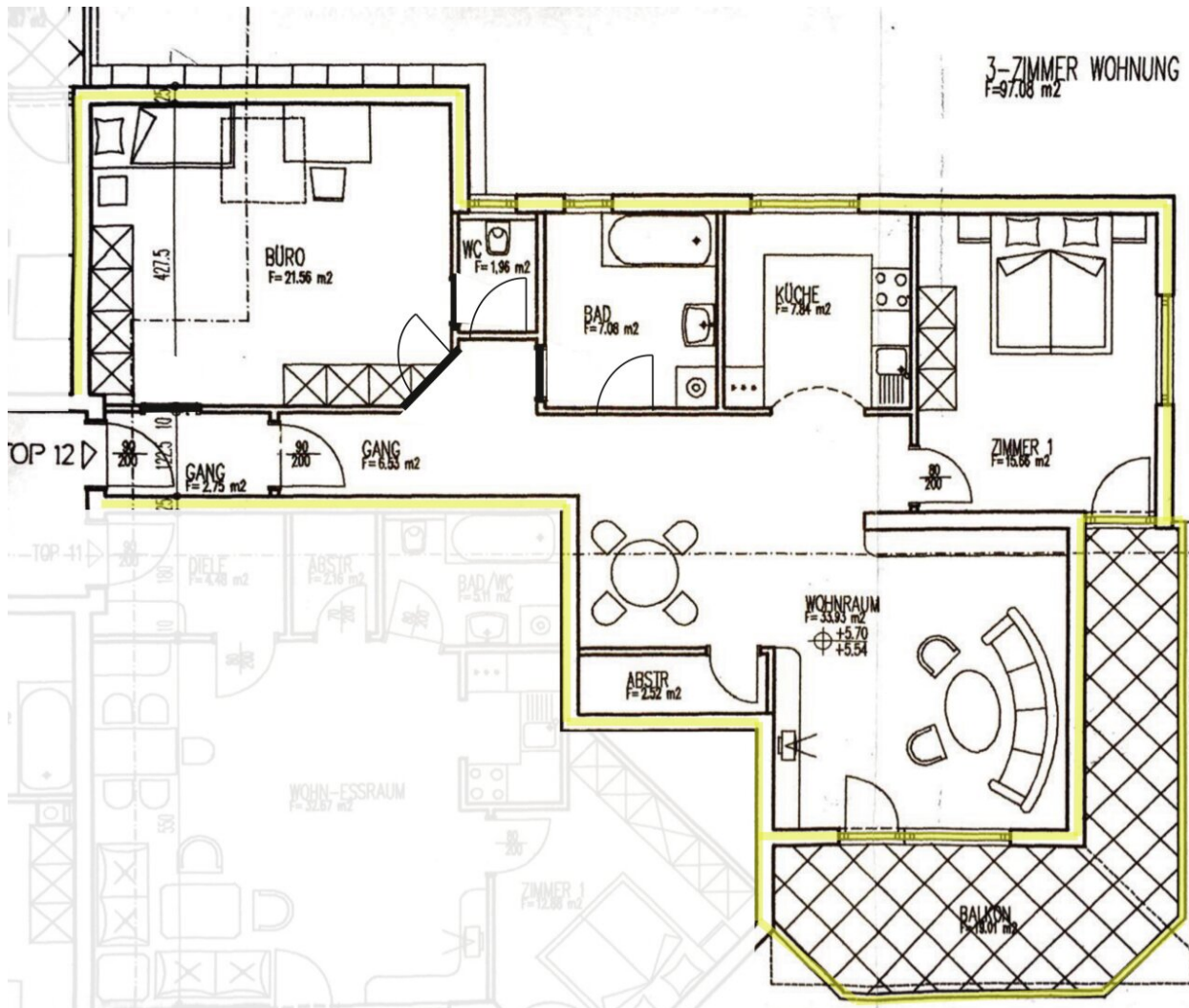








3-ZIMMER WOHNUNG  
F=97.08 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Gemeinde Absam in Tirol! Diese neuwertige Wohnung vereint Komfort, Stil und eine traumhafte Lage.**

Mit einer großzügigen Fläche von 97 m<sup>2</sup> bietet diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung ausreichend Platz für die gesamte Familie oder kreative Lebensgestalter. Die moderne Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein, während der offene Wohn- und Essbereich den perfekten Rahmen für gesellige Abende mit Freunden und Familie bietet.

Die hochwertigen Materialien wie Fliesen und Parkett sorgen für eine elegante Atmosphäre und unterstreichen den zeitgemäßen Charakter der Wohnung. Die Zentralheizung garantiert angenehme Wärme an kalten Tagen und schafft ein behagliches Wohngefühl.

Genießen Sie die herrlichen Ausblicke von Ihrem Südostbalkon! Ob Bergblick, Fernblick oder der Blick ins Grüne – hier können Sie jeden Tag die Schönheit der Natur in vollen Zügen erleben. Der großzügige Ost- und Südbalkon bietet Ihnen die Möglichkeit, die Sonne von früh bis spät zu genießen.

Ein wahres Highlight dieser Immobilie ist die beeindruckende Deckenhöhe, die den Räumen eine außergewöhnliche Großzügigkeit und ein unvergleichlich luftiges Wohngefühl verleiht. Dieses architektonische Detail sorgt nicht nur für ein einzigartiges Ambiente, sondern unterstreicht den exklusiven Charakter der Wohnung.

Zusätzlich begeistert eine stilvolle Galerie – ein besonderer Rückzugsort, der vielfältig genutzt werden kann und nicht in die ausgewiesene Wohnfläche einberechnet ist.

Der Tiefgaragenplatz sowie der Autoabstellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Lage an der Grenze zu Hall verbindet städtischen Flair von Hall mit der ländlichen Idylle von Absam. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei sind nur einen Katzensprung entfernt. Zudem sind Sie dank der guten Verkehrsanbindung durch die Busverbindungen schnell und unkompliziert in der Stadt oder in der Natur.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses traumhafte Zuhause in Absam zu erwerben! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern. Hier wird Ihr Wohntraum Wirklichkeit!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap