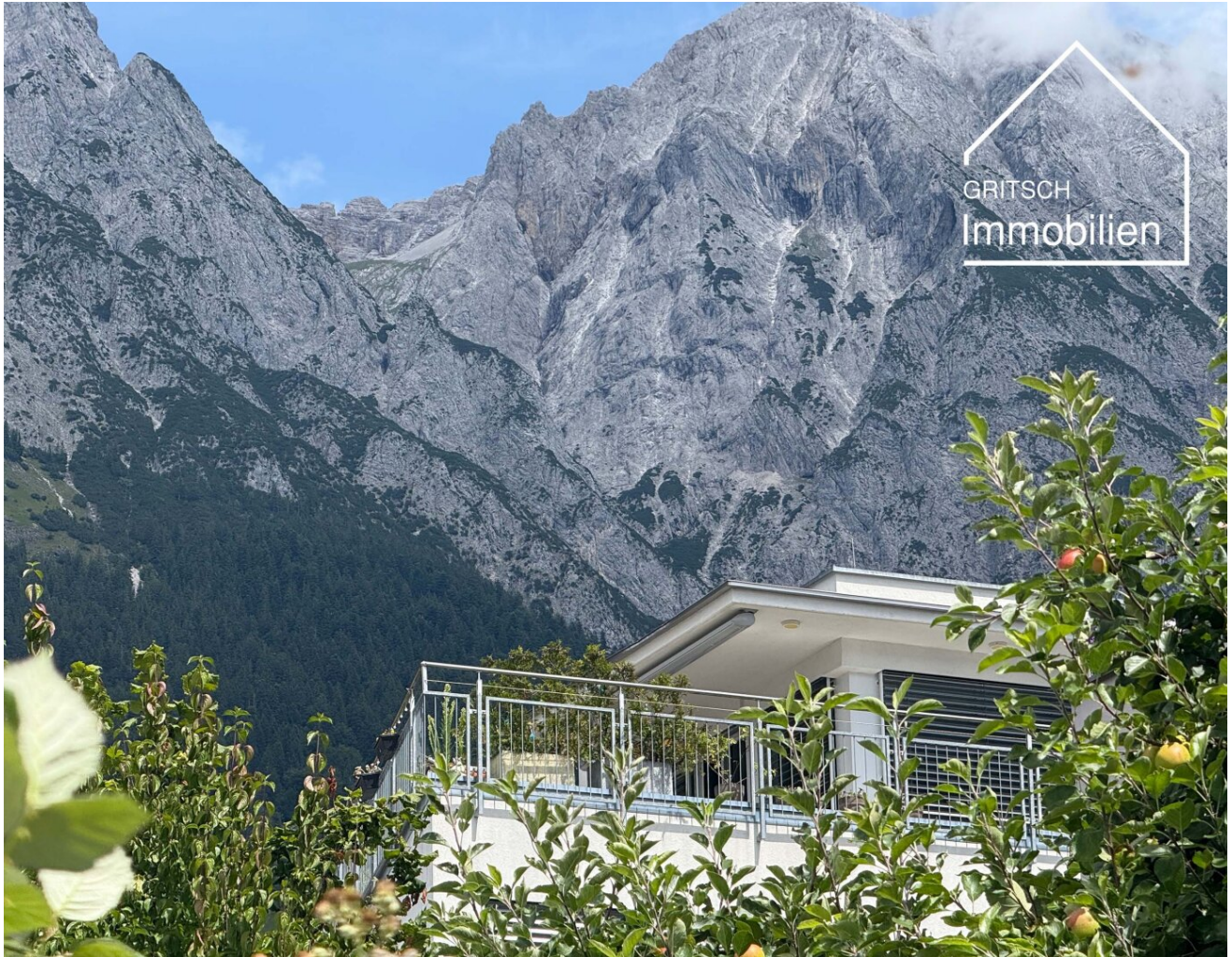


## **ABSAM - Sonnige Doppelhaushälfte mit Stil und Aussicht !**



**Objektnummer: 7044/1976**

**Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Doppelhaushälfte |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6067 Absam              |
| <b>Baujahr:</b>          | 2016                    |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 110,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 145,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                       |
| <b>Garten:</b>           | 100,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Keller:</b>           | 35,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



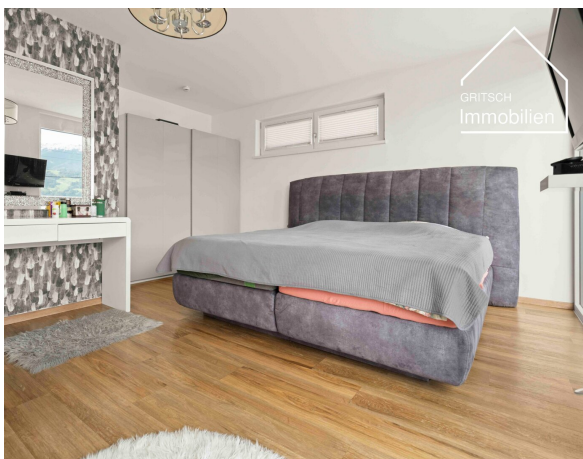
**Bmstr. Ing. Matthias Gritsch**

GRITSCH Immobilien  
Einhornweg 2  
6068 Mils

T +43 676 6673674

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





# Vielen Dank

für Ihr geschätztes Interesse an meinem Verkaufsobjekt !

Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder eine  
Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

Nicht das Richtige dabei ?

Kein Problem - gerne kann ich Ihnen per Anfrage weitere spannende  
Immobilien zukommen lassen oder Sie für Ihre Wunschimmobilie vormerken.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.



Bmstr. Ing. Matthias Gritsch BSc. Arch EUR-ING  
Gewerbepark Süd 6, 6068 Mils  
0043 676 6673674  
[office@gritsch.immo](mailto:office@gritsch.immo)  
[www.gritsch.immo](http://www.gritsch.immo)

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an meinem Verkaufsobjekt in Absam !

In ruhiger Aussichtslage am Eingang zum Halltal gelegen, befindet sich diese exklusive Doppelhaushälfte in der beliebten Bettelwurfsiedlung im Norden von Absam. Die Umgebung überzeugt durch ihre Naturnähe,

die gute Infrastruktur sowie die rasche Erreichbarkeit der Stadt Hall und Innsbruck. Ein idealer Wohnort für alle, die Ruhe genießen und dennoch zentral angebunden sein möchten.

Diese stilvolle Doppelhaushälfte vereint modernes Design, helle Räume und eine durchdachte Raumaufteilung auf rund 145 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Erdgeschoss bietet zwei freundliche Kinderzimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse und in den ca. 100 m<sup>2</sup> großen Garten. Ein modernes Duschbad sowie ein funktionaler Eingangsbereich mit Garderobe schaffen einen idealen Familienbereich.

Im 1. Obergeschoss erwartet Sie das großzügige Hauptschlafzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Bad mit Whirlpool, bodengleicher Glasdusche und stilvollen Armaturen. Ein Balkon bietet hier zusätzlich Sonnenstunden mit Ausblick.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich im Dachgeschoss ist das Herzstück des Hauses: eine hochwertige Einbauküche, ein separates Gäste-WC, ein Abstellraum und die beeindruckende 37 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse mit Weitblick machen diesen Bereich zum echten Highlight.

Im Untergeschoss befinden sich ein Technikraum, ein Lagerraum sowie ein beheizter, vielseitig nutzbarer Hobby- oder Gästeraum.

Zwei Autoabstellplätze (1 Carport), elektrische Beschattung in allen Räumen und niedrige Betriebskosten (ca. € 125 / Monat) runden das Angebot ab.

**Einziehen und wohlfühlen – moderner Wohnkomfort in Bestlage von Absam.**

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