

**Fritzens: Wohnen mit Stil, Pool, Bergpanorama und sofort  
bezugsbereit**

**PREISREDUKTION**



**Objektnummer: 873-1**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6122 Fritzens
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	131,69 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	81,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 138,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	725.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	340,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner



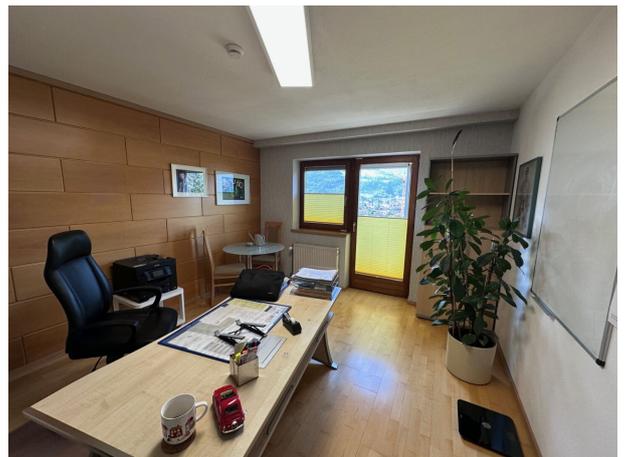
### GRASL Immobilien

GRASL Immobilien  
Münchner Straße 11 / 2. Stock  
6130 Schwaz





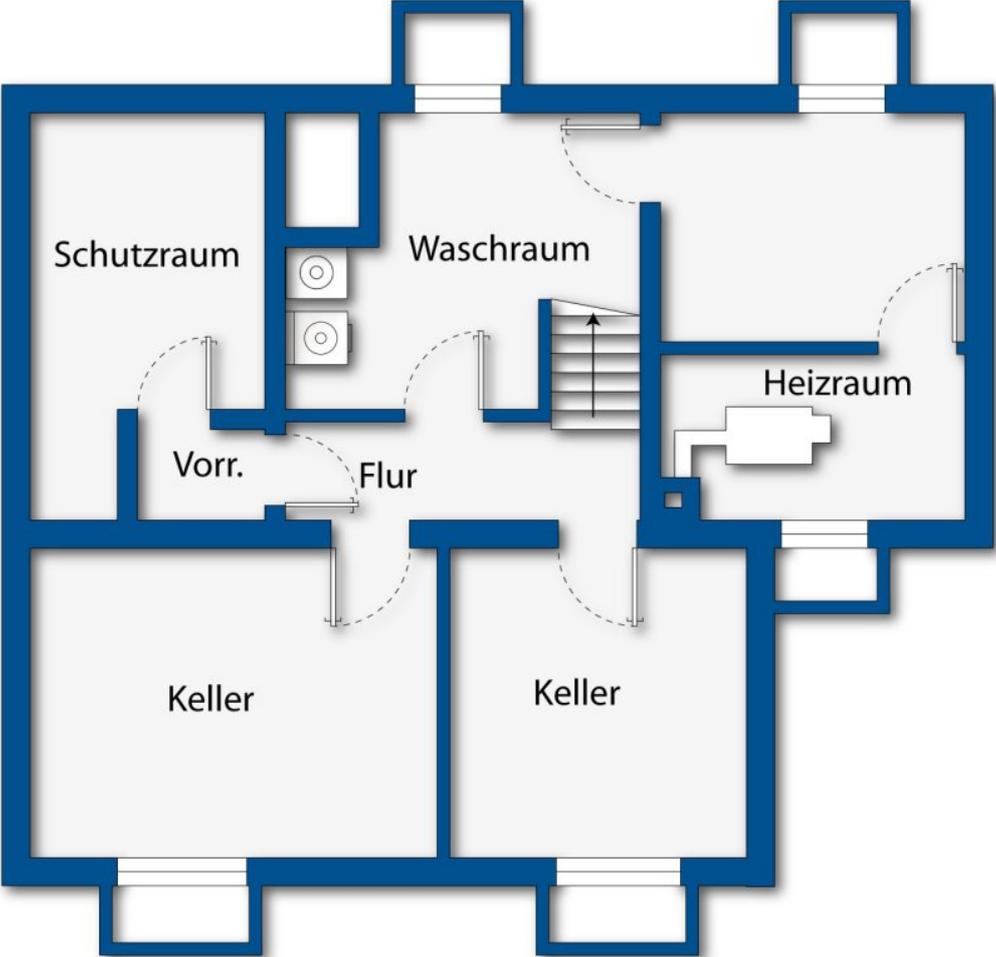


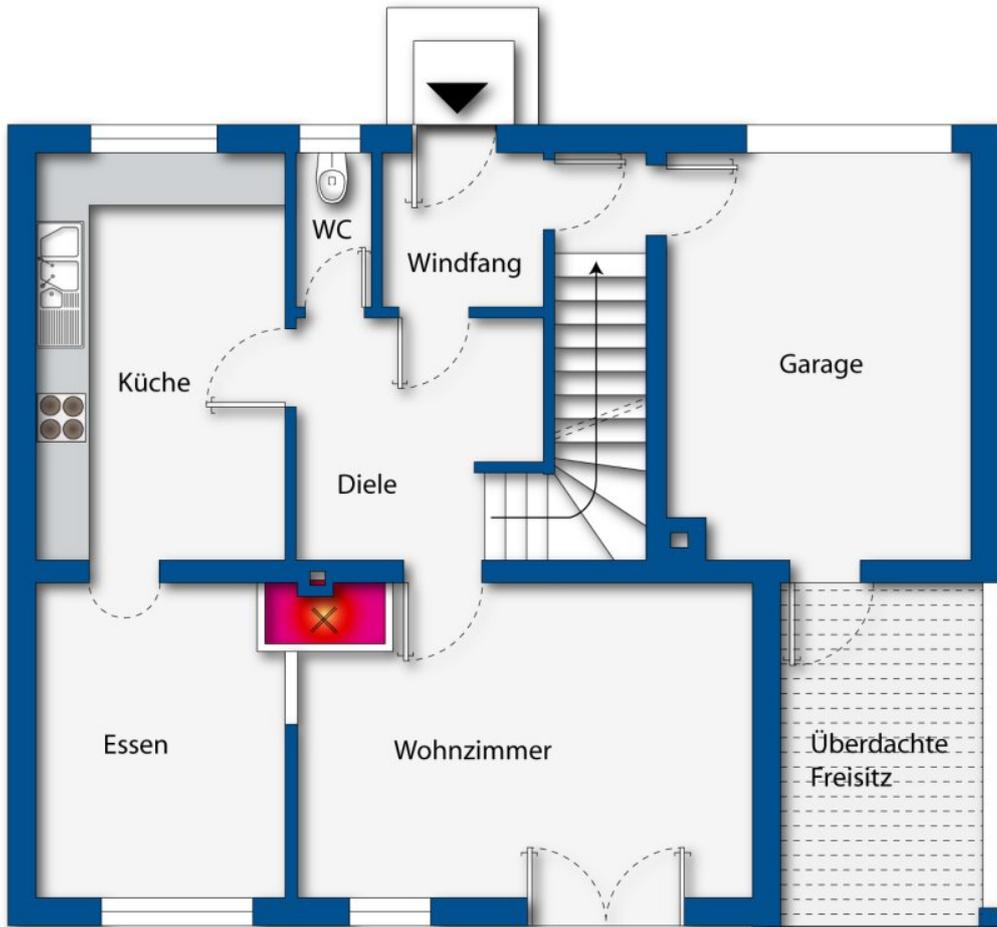


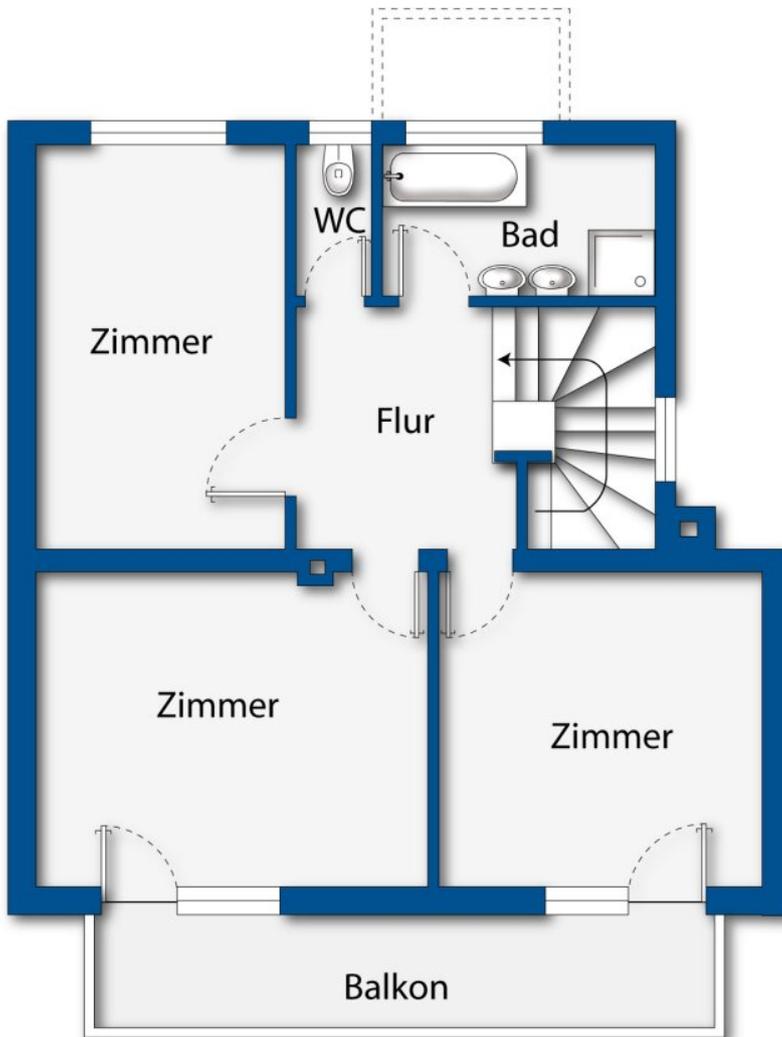












## Objektbeschreibung

**Ankommen. Durchatmen. Wohlfühlen.** Diese Doppelhaushälfte vereint Lagequalität, Privatsphäre und laufend modernisierte Bausubstanz – ideal für alle, die ein sofort bezugsbereites Zuhause suchen.

### Highlights auf einen Blick

- **Wohnnutzfläche ca. 131,69 m<sup>2</sup>** – hell, gut geschnitten, familientauglich
- **Baujahr 1985**, laufend gepflegt und **liebevoll modernisiert**
- **Großzügiger Wohn-/Essbereich** mit **charmantem Kachelofen** – Atmosphäre und Zusatzwärme
- **Neuwertige, voll ausgestattete Küche** – perfekt für Genießer und Hobbyköche
- **Balkon** mit **weitläufigem Blick ins Grüne**
- **Privater Garten** – Platz für Entspannung, Familie und Freunde
- **Pool mit Gegenstromanlage** (ca. 5 × 2,5 m, **Baujahr ca. 2010**) – tägliche Urlaubsmomente
- **Voll unterkellert inkl. Garage**

### Rechtliches & Eigentum

- **Alleineigentum, kein Wohnungseigentum**

*(Gerne stellen wir auf Wunsch den Grundbuchsauszug / weitere Unterlagen zur Einsicht*

*bereit.)*

## **Modernisierungen & Zustand**

- **Bäder und WCs** vor ca. **4 Jahren** hochwertig erneuert
- **Böden** vor ca. **10 Jahren** modernisiert
- **Fassade ca. 2009** neu gestaltet
- **Vorplatz und Einfahrt** vor ca. **1 Jahr** erneuert
- **Keller:** beheizter Raum mit **Walk-in-Dusche** – vorbereitet für **Wellness-/Fitnessbereich**

## **Wohngefühl & Nutzung**

- **Wohnen wie im Urlaub:** Sprung in den Pool im Sommer, behaglicher **Kachelofengenuss** im Winter
- **Durchdachte Raumaufteilung:** ideal für **Familien, Paare und Naturliebhaber**
- **Sofort bezugsbereit**
- **Wertstabil** durch solide Bauweise & begehrte Wohnlage

## **Betriebskosten (Richtwerte/Monat, verbrauchsabhängig)**

- Strom (TIWAG): ca. **€ 112**
- Heizöl: ca. **€ 114**

- Holz für Kachelofen ca. **€ 40**
- Gemeindeabgaben: ca. **€ 74**
- **Gesamt: ca. € 340**

## **Ihr Vorteil**

- Substanzstarkes Haus auf Grund kontinuierlicher Investitionen
- Pflegezustand sichtbar – innen wie außen
- **Rechtlich klar: Alleineigentum, kein Wohnungseigentum**
- Sofort erlebbar: Atmosphäre, Licht, Blick und Garten

## **Jetzt besichtigen & verlieben**

**Dieses Haus muss man spüren.** Sichern Sie sich Ihren persönlichen Termin – gerne auch kurzfristig.

**Sie haben Fragen oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren?**

Unser Team ist **7 Tage die Woche – auch an Sonn- und Feiertagen – per WhatsApp Chat unter [+43 690 10687611](https://wa.me/4369010687611)** für Sie erreichbar. Schreiben Sie uns einfach – wir antworten **zeitnah und persönlich**.

**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://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap