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

PREISREDUKTION

Objektnummer: 873-1

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6122 Fritzens
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	131,69 m²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	81,45 m²
Heizwärmebedarf:	D 138,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	725.000,00 €
Betriebskosten:	340,00 €

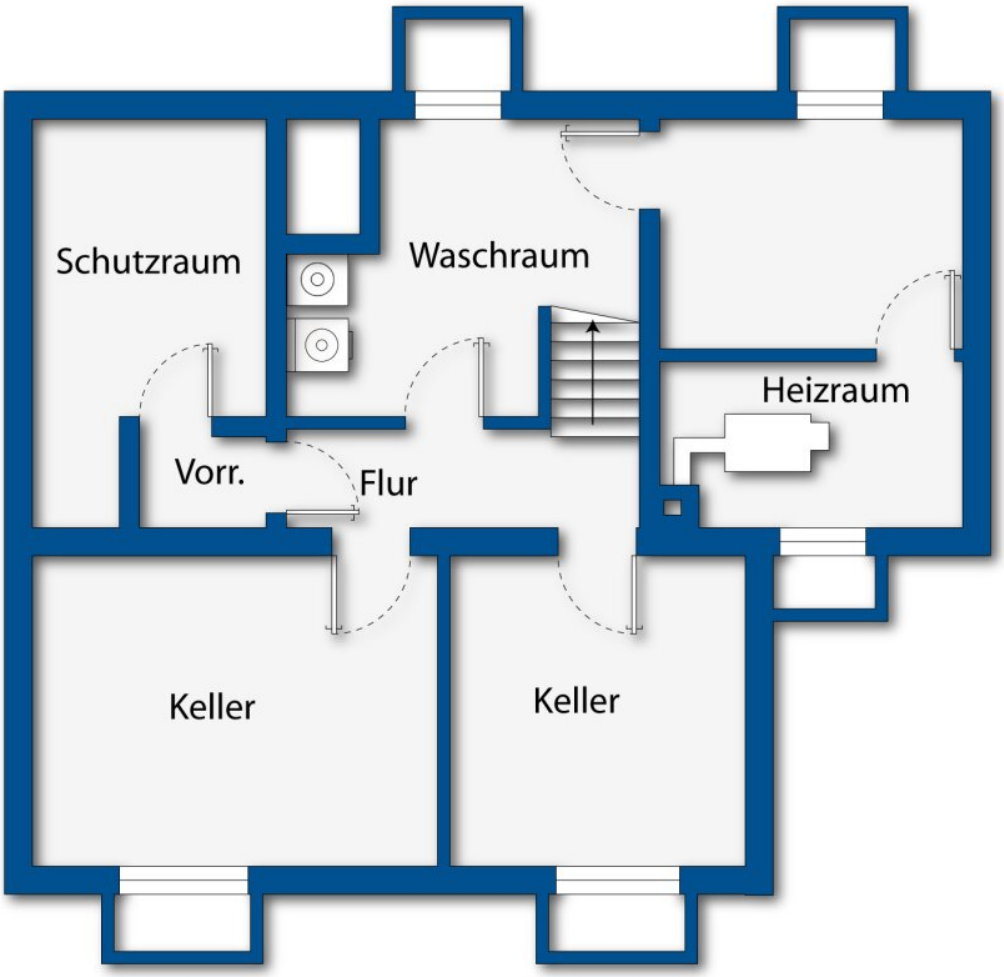
Provisionsangabe:

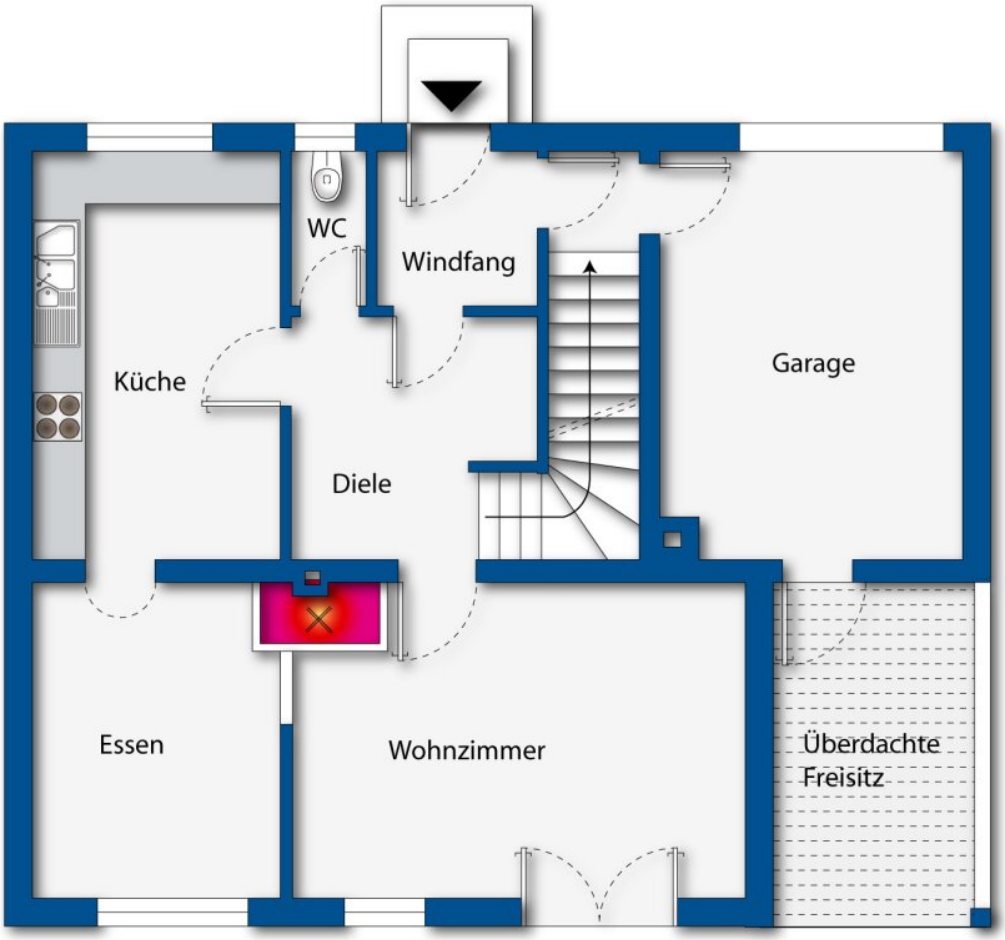
3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

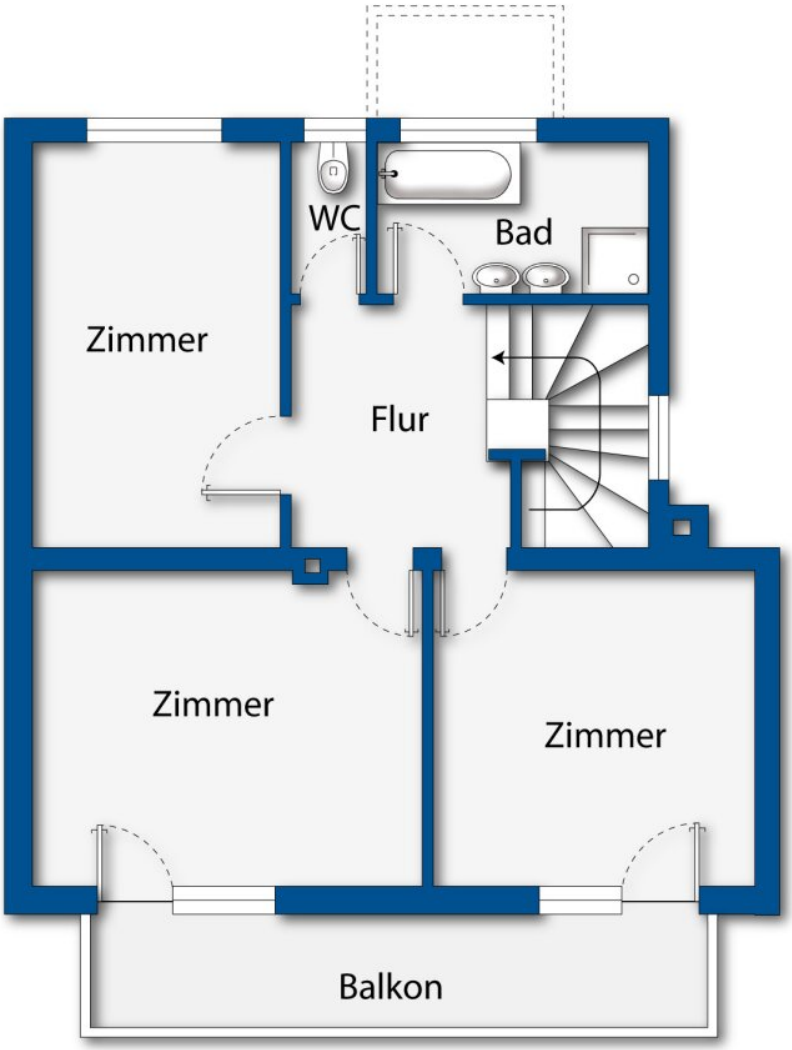
Ihr Ansprechpartner

GRASL Immobilien

GRASL Immobilien
Münchner Straße 11 / 2. Stock
6130 Schwaz


Schutzraum
Waschraum
Heizraum
Vorr.
Flur
Keller
Keller


WC
Windfang
Küche
Garage
Diele
Essen
Wohnzimmer
Überdachte
Freisitz


WC
Bad
Zimmer
Flur
Zimmer
Zimmer
Balkon

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 m²** – 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 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

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