

## **Fritzens: Wohnen wie im eigenen Haus – Maisonette mit Garten, Terrasse & viel Platz für die Familie**



**Objektnummer: 910**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6122 Fritzens
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	99,24 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	42,20 m²
<b>Keller:</b>	6,20 m²
<b>Kaufpreis:</b>	525.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,00 €
<b>USt.:</b>	18,72 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Garage ca. 14,30 m² (verpflichtend, € 25.000,– zusätzlich)

### Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner



**GRASL Immobilien**

GRASL Immobilien



























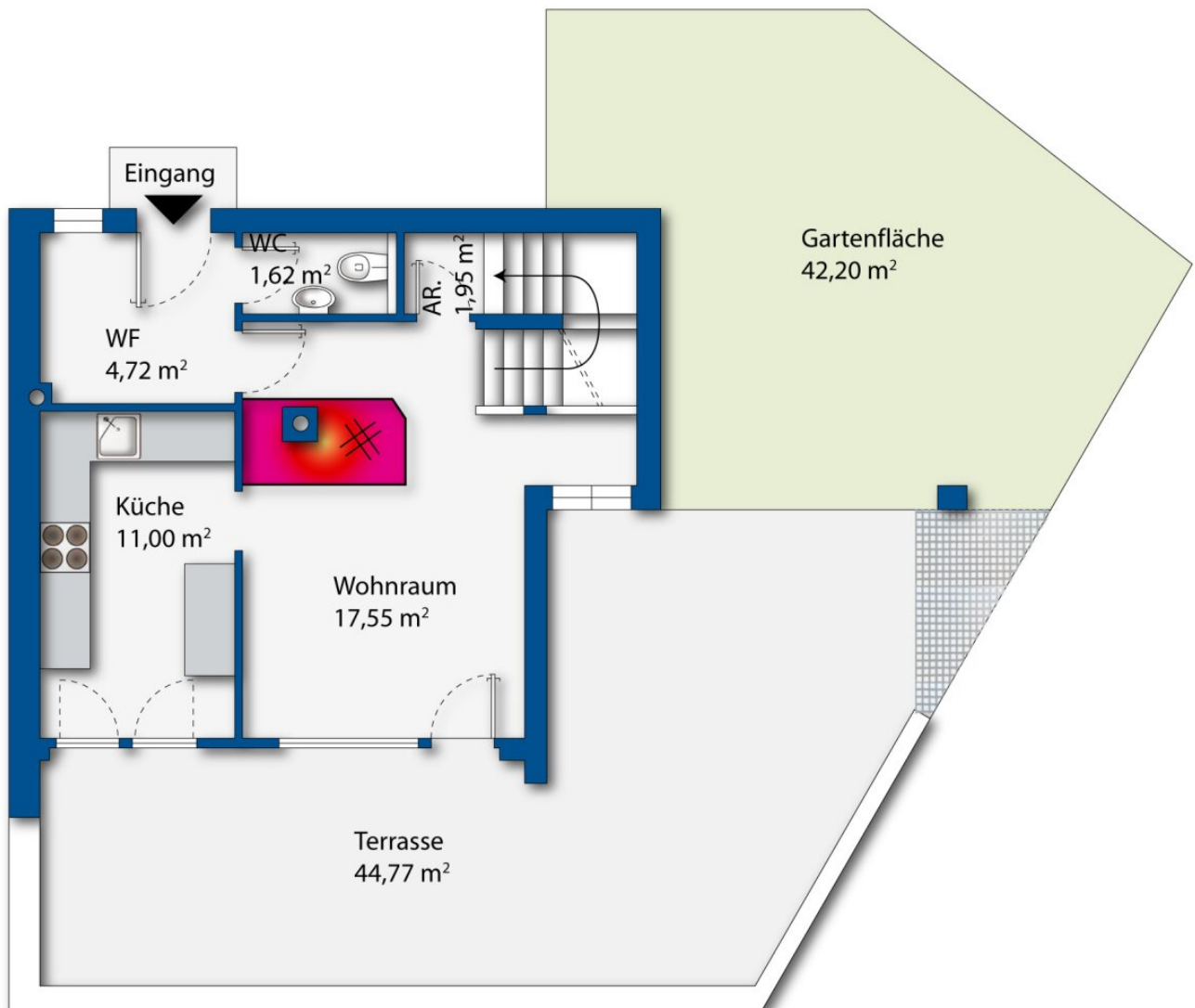




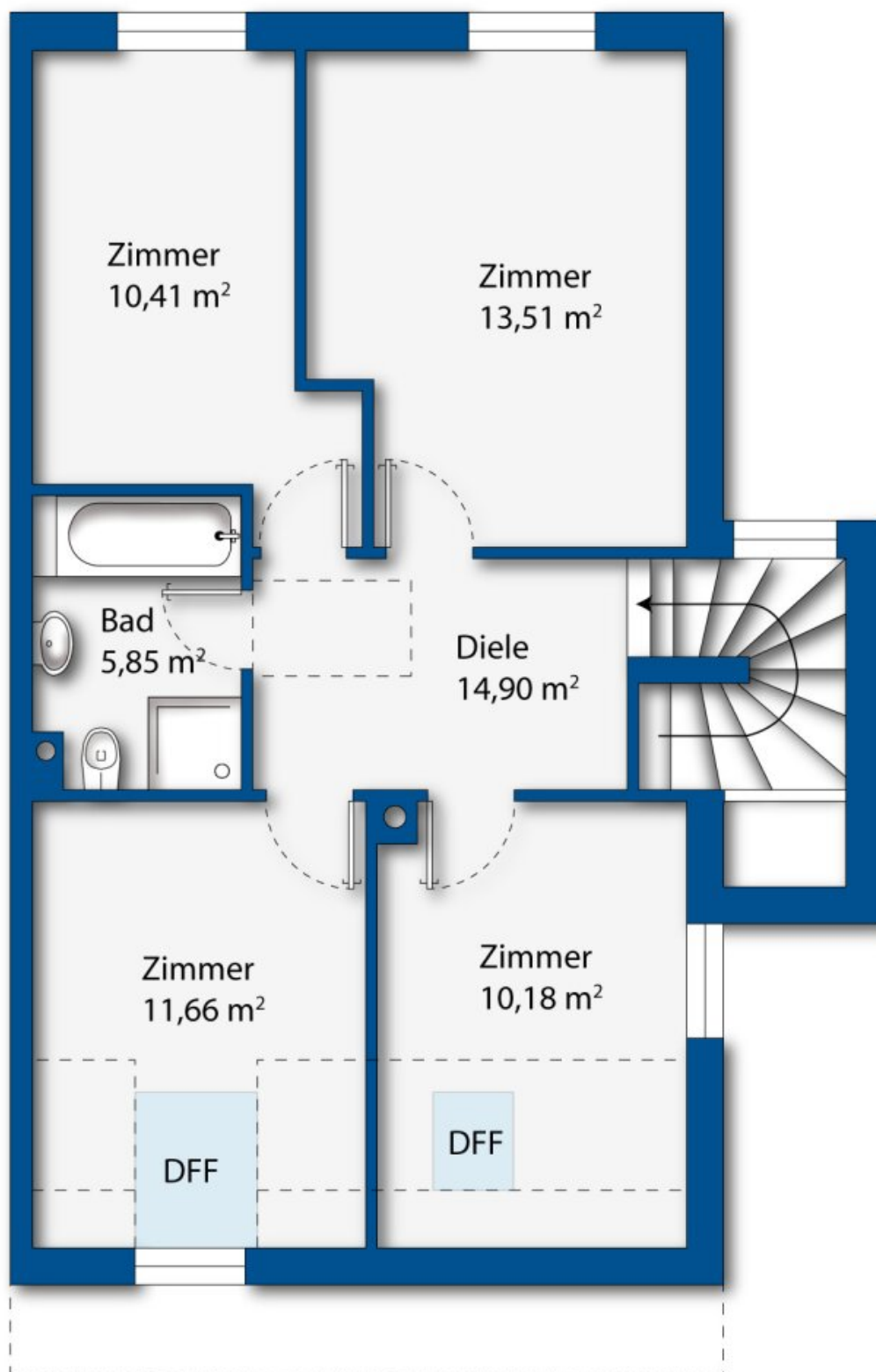












s WOHNFINANZ

## Maßgeschneiderte Finanzierungslösungen

Die s Wohnfinanz sorgt für eine maßgefertigte Finanzierung für Ihr Wohnglück. Vom Kredit bis zur Versicherung bieten wir Privatpersonen und Finanzdienstleister:innen alle nötigen Leistungen unter einem Dach. Persönliche Beratung vor Ort, ein hoher Qualitätsanspruch und rasche Entscheidungen machen uns zur ersten Adresse rund um die Finanzierung von Bauen und Wohnen. Dabei können wir auf ein starkes Fundament bauen: die Kompetenz und die Leistungspalette der gesamten Erste Bank und Sparkassengruppe.

★ Ihre Vorteile auf einen Blick

So individuell  
wie Ihre  
Wünsche

Wir beraten Sie gerne **persönlich** vor Ort oder per Video.

So individuell wie Ihre Wünsche: Wir erstellen Ihnen ein **maßgeschneidertes Finanzierungskonzept**.

Wir berechnen für Sie die mögliche **Förderhöhe** und unterstützen sie bei der Abwicklung

Ihre **Sicherheit** ist uns wichtig: Durch Absicherung der Zinsen, des Projektes und der Personen sorgen wir dafür, dass Ihre Finanzierung auch in schwierigen Zeiten sicher und stabil bleibt.

Wir garantieren Ihnen eine **kompetente** und **rasche Abwicklung**.

Der Vergleich macht sicher: Sie erhalten von uns einen **umfassenden Marktvergleich** und sehen somit, dass Sie von uns Ihr ideales Angebot bekommen.

**FinanzCheck:** Gerne überprüfen wir auch Ihre bestehende Finanzierung oder Versicherung von anderen Anbietern. Gemeinsam finden wir die beste Lösung für Sie.

### FINANZIEREN

Wir bieten alles rund um die Finanzierung von Ihrem Wohnglück: Bauspardarlehen, Wohnkredit, Bau- und Wohnkonto, Gesamtfinanzierung, Förderung



### ABSICHERN

Ihre Sicherheit ist uns wichtig: bedarfsgerechte Sicherheit für die Finanzierung, Ihr Projekt und Ihre Familie.



### VORSORGEN

Nehmen Sie Ihre Zukunft in die Hand: egal ob Bausparen, Pensionsvorsorge oder Vorsorge mit Immobilien.



Ihre Spezialist:in  
vor Ort



**Rudolf Eller**  
Spezialist:in Wohnraumfinanzierung



**Büro Standort**  
Sparkassenplatz 5  
6020 Innsbruck



**Kontaktdaten**  
05 0100 – 26963  
0664 8386404  
rudolf.eller@swohnfinanz.at

#### Impressum:

Medieninhaber, Hersteller, Herausgeber und Redaktion: Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft, Postanschrift: Am Belvedere 1, 1100 Wien. Die s Wohnfinanz ist gemäß §136a Gewerbeordnung zur Vermittlung (Vorstellen, Anbieten und Vorarbeiten) von Personal- und Hypothekarkrediten für ausgewählte Kreditinstitute befugt.



## Objektbeschreibung

### Zuhause mit Raum zum Wachsen – Maisonette-Wohnung mit Terrasse, Garten & Hausgefühl

#### HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Maisonettewohnung mit **echtem Haus-im-Haus-Gefühl**
- **Ebenerdiger Außenzugang** direkt in die Wohnung
- Ca. **99,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- **5 Zimmer** – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf
- **Großzügige Terrasse ca. 44,77 m<sup>2</sup>**
- **Eigener Garten ca. 42,20 m<sup>2</sup>**
- **Wohnraum mit Kachelofen** als zentralem Mittelpunkt
- **Separate Küche** und zusätzlicher Abstellraum
- **Gäste-WC** im Eingangsbereich
- **4 Zimmer + Bad mit Badewanne & WC** im Obergeschoss
- **Dachboden ca. 30 m<sup>2</sup>**, isoliert und mit Estrich
- **Fußbodenheizung im unteren Geschoss**

- **Radiatoren im Obergeschoss**
- **Elektrische Heizung** (Stromkosten 2026 der gesamten Wohnung inkl. Heizung betragen pro Monat € 57,00 inkl. USt.)
- **Böden im unteren Stock sind ca. 8 Jahre alt**
- **Fenster sind 3-Fach verglast und ca. 12 Jahre alt (Kunststoff- Alufenster)**
- **Fenster im Untergeschoss und Obergeschoss mit Außenrollo** ausgenommen die Dachfenster
- **Die Eingangstür ist ca. 8 Jahre alt**
- **Elektrische Markise an der vorderen Seite der Terrasse**
- **Kellerabteil ca. 6,20 m²**
- **Garage ca. 14,30 m²** (verpflichtend, € 25.000,– zusätzlich)
- **Planung für Pergola und Wintergarten** vorhanden (nicht umgesetzt)

## **Ankommen | Durchatmen | Zuhause sein**

Diese Maisonettewohnung ist mehr als nur Wohnraum. Sie ist ein Ort, an dem Alltag funktioniert, Rückzug möglich ist und Familie Platz hat. Schon beim Betreten spürt man die Ruhe, die klare Struktur und das Gefühl, angekommen zu sein – in einem Zuhause, das langfristig gedacht ist.

## **Hausgefühl auf zwei Ebenen**

In Hanglage errichtet und im Dachgeschoss gelegen, vermittelt diese Wohnung das seltene



Gefühl eines **eigenständigen Hauses innerhalb eines Wohngebäudes**. Der **ebenerdige Zugang von außen** verstärkt diesen Eindruck und sorgt für Komfort im täglichen Leben – ob mit Kindern, Einkäufen oder Besuch.

Die rund **99,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, schaffen eine klare Trennung zwischen gemeinschaftlichem Wohnen und privaten Rückzugsbereichen.

## Durchdachte Raumaufteilung für echtes Familienleben

Die Wohnung empfängt mit einem **praktischen Vorraum**, der Platz für Garderobe und Organisation bietet. Direkt anschließend befindet sich ein **Gäste-WC**, ideal für Besucher und den Familienalltag.

Der **Wohnraum** bildet das Herzstück der unteren Ebene. Der **Kachelofen** sorgt für wohlige Wärme und eine besondere Wohnatmosphäre – ein Ort für gemeinsame Abende, Gespräche und Entspannung. Die **separate Küche** ermöglicht entspanntes Kochen, ohne den Wohnbereich zu dominieren. Ein **Abstellraum** ergänzt diese Ebene sinnvoll und schafft zusätzlichen Stauraum.

Im **Obergeschoss** liegen die privaten Rückzugsräume:

Vier Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das **Badezimmer mit Badewanne und WC** ist funktional und familiengerecht gestaltet.

Ein besonderes Extra stellt der **Dachboden mit ca. 30 m<sup>2</sup>** dar. Isoliert und mit Estrich ausgestattet, bietet er großzügigen Stauraum und Potenzial für zukünftige Nutzungsideen.

## Draußen leben – Raum für Freiheit und Familienzeit

Die **großzügige Terrasse mit ca. 44,77 m<sup>2</sup>** und der **eigene Garten mit ca. 42,20 m<sup>2</sup>** erweitern den Wohnraum nach draußen. Hier ist Platz für spielende Kinder, entspannte Stunden im Freien und gemeinsames Familienleben.

Eine **bereits vorhandene Planung für eine Pergola oder einen Wintergarten** eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten und unterstreicht das Entwicklungspotenzial dieser Immobilie.

## Solide Ausstattung mit wohnlichem Charakter

Die Wohnung ist auf dauerhaftes Wohnen ausgelegt. Die **elektrische Heizung** in Kombination mit **Fußbodenheizung im unteren Geschoss** sorgt für angenehmen Wohnkomfort, während im Obergeschoss **Radiatoren** verbaut sind. Der **Kachelofen** ergänzt das Heizsystem nicht nur

funktional, sondern auch atmosphärisch.

Die **Böden im unteren Geschoss** wurden vor rund vier Jahren erneuert und befinden sich in gepflegtem Zustand. Ergänzt wird das Angebot durch ein **Kellerabteil mit ca. 6,20 m<sup>2</sup>**.

## **Garage & Nebenflächen**

Zur Wohnung gehört eine **Garage mit ca. 14,30 m<sup>2</sup>**, die Komfort und Sicherheit bietet.

Die Garage ist **verpflichtend um € 25.000,– zusätzlich** zu erwerben.

## **Ein Zuhause für heute und morgen**

Diese Maisonettewohnung ist ideal für Familien und Paare, die:

- großzügigen Wohnraum suchen
- Innen- und Außenflächen gleichermaßen schätzen
- klare Raumtrennung bevorzugen
- und ein Zuhause mit langfristiger Wohnqualität möchten

## **Jetzt besichtigen und Wohngefühl erleben**

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch Fakten, sondern vor allem durch ihr Wohngefühl.

Gerne laden wir dich ein, dieses Zuhause persönlich zu erleben und herauszufinden, ob es genau der Ort ist, an dem eure nächste Lebensphase beginnen soll.

Das erste und zweite Bild dient als **Visualisierung einer möglichen Einrichtung** und soll eine unverbindliche Vorstellung der Raumgestaltung vermitteln. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

**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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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