

**Fügenberg: Ankommen, durchatmen, zuhause sein –  
moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 909**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6264 Fügenberg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	324.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,82 €
<b>Heizkosten:</b>	27,42 €
<b>USt.:</b>	18,12 €

### Infos zu Preis:

Tiefgaragenplatz (€ 25.000) und Freistellplatz (€ 15.000) verpflichtend zusätzlich zu erwerben.

### Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner

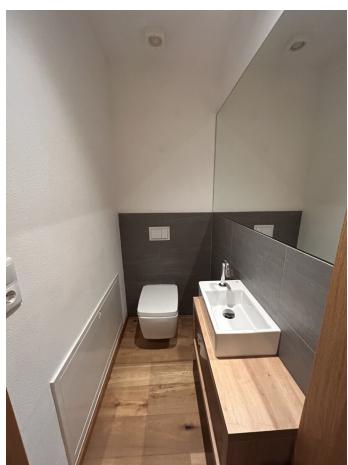


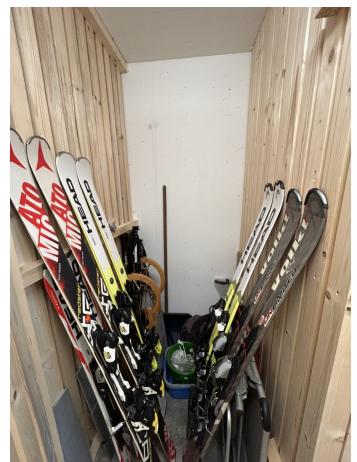
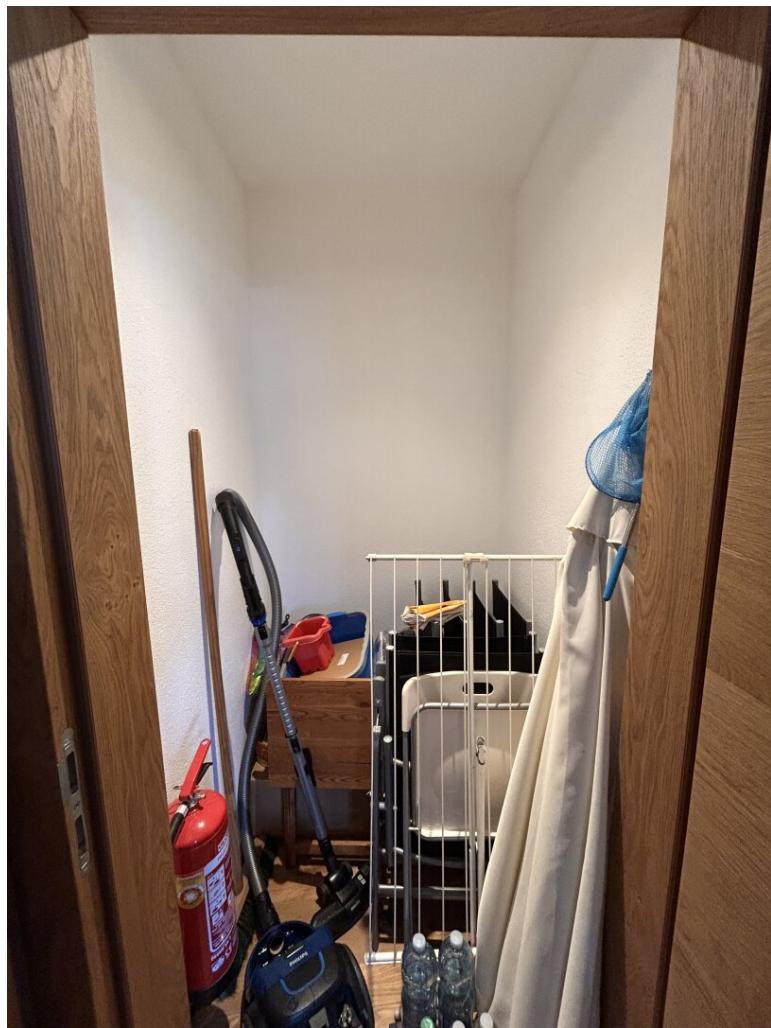


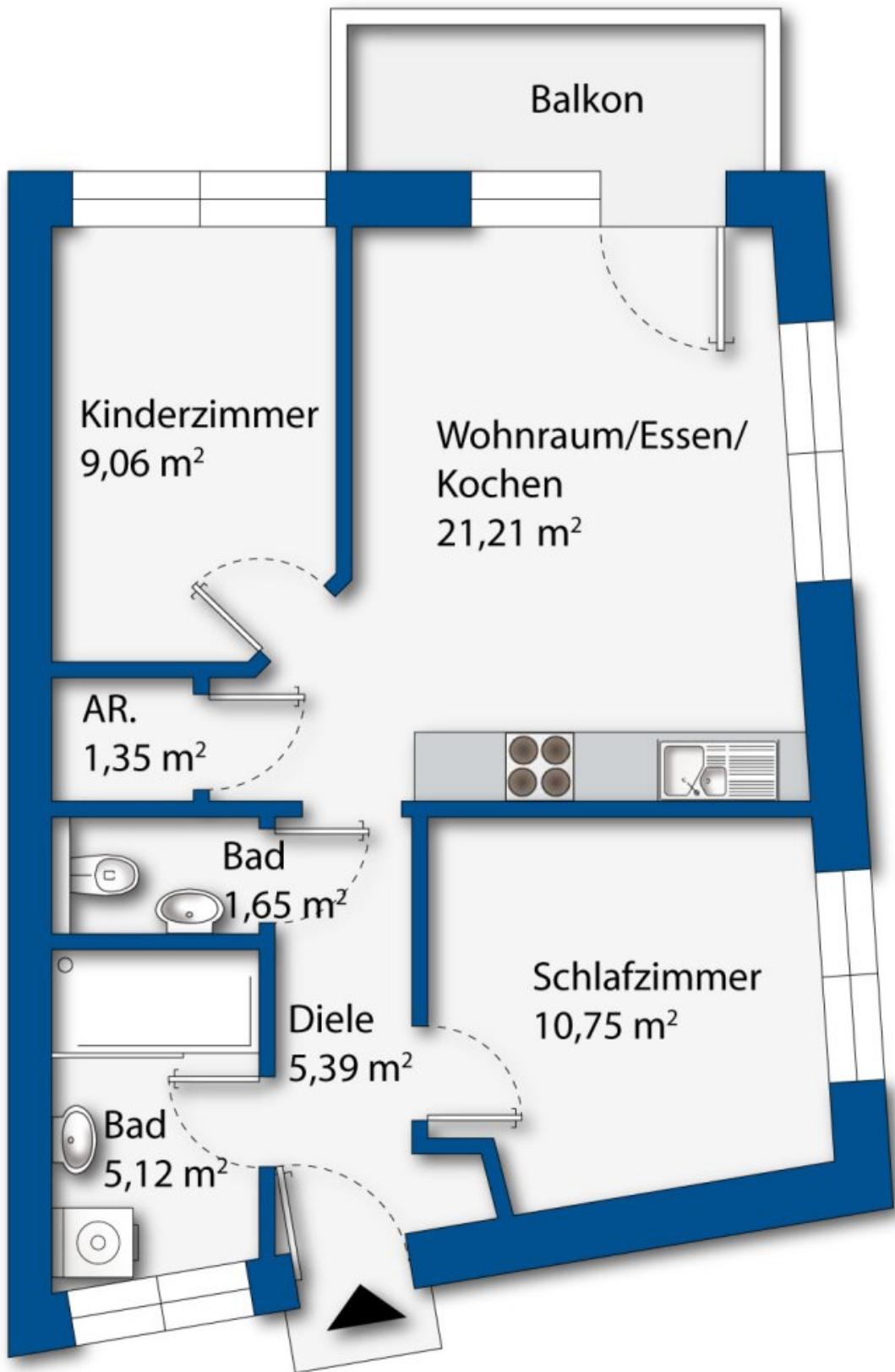












s WOHNFINANZ

## 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

# Objektbeschreibung

## Einziehen | Abschließen | Ankommen

Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

### Ihre Highlights auf einen Blick:

- **Ca. 54,53 m<sup>2</sup>** optimal geplante Wohnnutzfläche
- **3-Zimmer-Wohnung** mit perfekter Raumaufteilung
- **Wohnraum mit Küche** ca. 21,21 m<sup>2</sup> – offen, hell, einladend
- **Zwei Schlafzimmer** (ca. 10,75 m<sup>2</sup> & 9,06 m<sup>2</sup>)
- **Balkon** ca. 4,62 m<sup>2</sup>
- **Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche & Tischler-Badmöbeln**
- **Separates WC**
- **Abstellraum** direkt in der Wohnung
- **Küche mit hochwertiger Naturstein-Arbeitsplatte**
- **Eichen-Dielenboden & stumpf einschlagende Eichentüren**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster**
- **Fußbodenheizung & Luftwärmepumpe**

- **Tiefgaragenstellplatz** (verpflichtend um zusätzlich € 25.000)
- **Autoabstellplatz im Freien direkt neben dem Wohnung** (verpflichtend um zusätzlich € 15.000)
- **Eigener Keller**
- **Allgemeiner Raum für Fahrräder & Kinderwagen** (KG ca. 9,97 m<sup>2</sup>)
- **Direkter Zugang zur Wohnung von außen**
- **Erstbezug – noch nie bewohnt**
- **Teilmöbliert** (inkl. Boxspringbetten, Sofa, Esstisch, TV)
- **Kein Freizeitwohnsitz möglich, sondern nur als Haupwohnsitz möglich.**

Ankommen | Durchatmen | Zuhause sein

Diese Wohnung fühlt sich vom ersten Moment an richtig an. Kein Renovieren, kein Nachrüsten, kein Warten – hier ist alles vorbereitet. Auf rund 54,53 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das Raum, Licht und Qualität perfekt verbindet. Die Diele empfängt Sie mit Klarheit und Ordnung, von hier aus öffnet sich der Weg in ein Zuhause, das modernes Wohnen auf den Punkt bringt.

Der offen gestaltete Wohnraum mit Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Mit rund 21,21 m<sup>2</sup> ist er großzügig, hell und einladend. Die Küche überzeugt nicht nur optisch, sondern auch haptisch: eine Naturstein-Arbeitsplatte, klare Linien und hochwertige Verarbeitung machen sie zum Mittelpunkt des Alltags. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen – ein Platz für Ruhe, Sonne und kurze Auszeiten.

Zwei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: Hauptschlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – alles ist möglich. Hochwertige Boxspringbetten, ein stilvolles

Bettsofa, Esstisch mit Stühlen und ein Fernseher sind bereits vorhanden. Einziehen, auspacken, leben. Das Tageslichtbad überzeugt mit moderner Walk-In-Dusche, maßgefertigten Tischler-Badmöbeln und hochwertiger Ausstattung. Das separate WC erhöht den Komfort im Alltag spürbar. Ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung sorgt für Ordnung und kurze Wege.

Eichen-Dielenböden, stumpf einschlagende Eichertüren und 3-fach verglaste Kunststofffenster unterstreichen den hochwertigen Anspruch dieser Wohnung. Die Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme, die moderne Luftwärmepumpe für Effizienz und niedrige Betriebskosten. Ruhig, nachhaltig und zukunftssicher.

Besonders praktisch: der **direkte Zugang zur Wohnung von außen** und der **direkt angrenzende Stellplatz** – ideal für den Alltag. Zusätzlich stehen ein Tiefgaragenabstellplatz sowie ein allgemeiner Raum mit Zugang über die Tiefgarage für Fahrräder und Kinderwagen zur Verfügung.

Diese Wohnung richtet sich an Eigennutzer, die keine Kompromisse eingehen wollen. An Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe, durchdachte Grundrisse und sofortige Nutzbarkeit legen. Ob Single, Paar oder kleine Familie – hier investieren Sie nicht nur in eine Immobilie, sondern in Lebensqualität.

**Jetzt entscheiden – nicht später.**

Ein Erstbezug in dieser Qualität, voll möbliert, effizient beheizt und sofort verfügbar, ist selten. Wenn Sie beim Lesen gespürt haben, dass dies Ihr Zuhause sein könnte, dann warten Sie nicht. Vereinbaren Sie jetzt Ihre persönliche Besichtigung und sichern Sie sich eine Wohnung, die Sie nicht überzeugen muss – sie wirkt.

**Kontaktieren Sie uns jetzt. Diese Gelegenheit kommt nicht zurück.**

Das erste 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>

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 <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap