

**Fritzens: 91 m² Südterrassen-Wohnung mit Kachelofen - 2
Minuten zum Bahnhof Fritzens**



Objektnummer: 921

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6122 Fritzens
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	91,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	6,20 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	145,00 €
USt.:	14,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GRASL Immobilien

GRASL Immobilien
Münchner Straße 11
6130 Schwaz





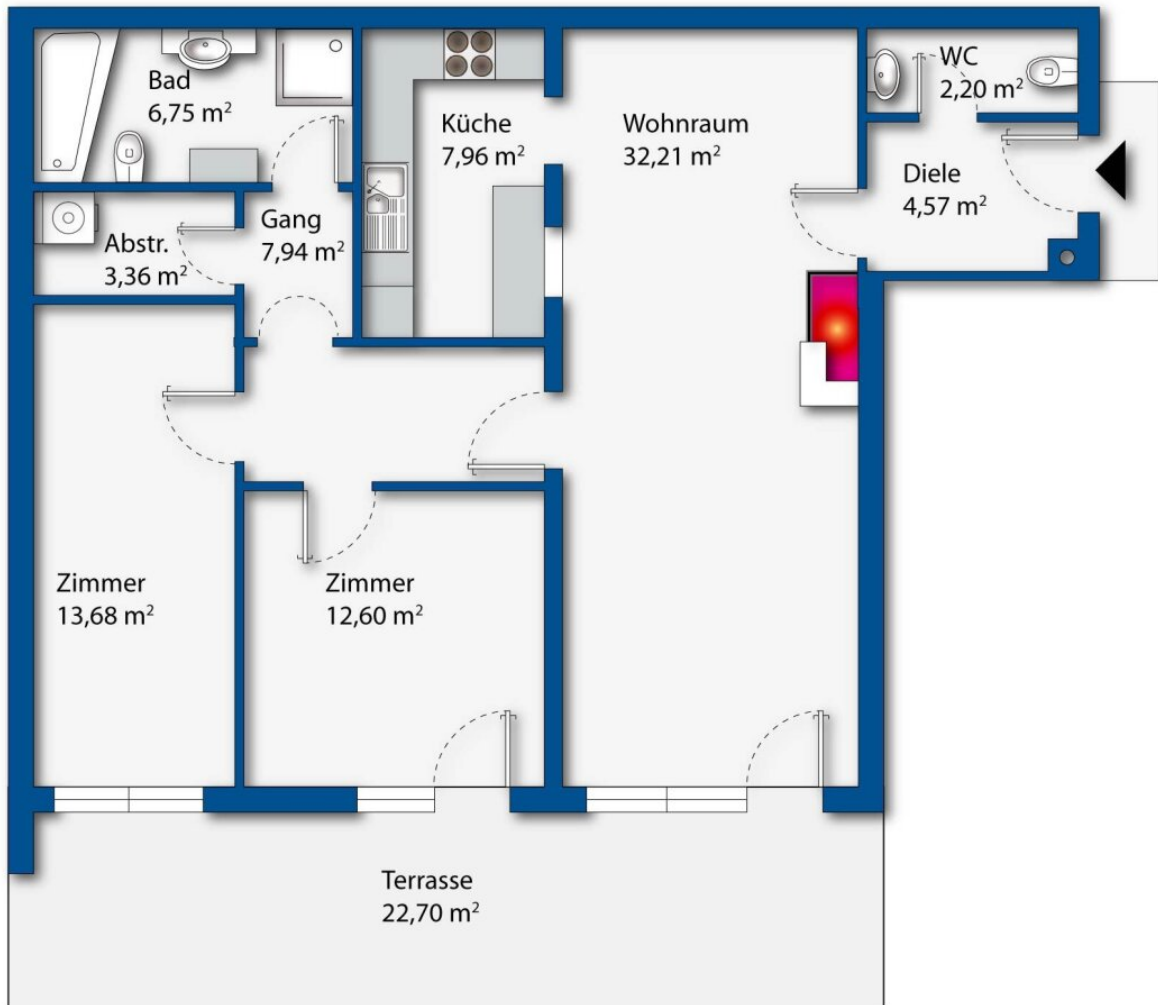












Objektbeschreibung

FRITZENS: 91 m² SÜDTERRASSEN-WOHNUNG MIT KACHELOFEN – 2 MINUTEN ZUM BAHNHOF

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Bahnhof Fritzens-Wattens: Nur 100 m – 2 Minuten zu Fuß**
- **Eingang direkt im 5. Stock – eine Treppe runter, sofort zuhause**
- **Innsbruck mit der Bahn in ~15 Minuten erreichbar**
- **Autobahnanschluss A12: Nur ca. 325 m entfernt**
- **Supermarkt 350 m · Schule 250 m · Arzt 425 m – alles zu Fuß**
- **ca. 91,27 m² Wohnfläche | 3 Zimmer | Raumhöhe 2,50 m**
- **22,7 m² Südterrasse mit Bergblick** mit Feinsteinzeugbelag, Ambientebeleuchtung und Elektrische Markise mit Licht- und Windsensor
- **Kachelofen im Wohnraum**
- **Fußbodenheizung** in Wohn-/Essbereich, Küche, Vorraum, Bad und Gäste-WC
- **Stromkosten ~€ 100/Monat – Heizung, Warmwasser und Haushalt gesamt**
- **Einbauküche Siemens (2015) | Untertischboiler erneuert 2025**
- **Badezimmer komplett saniert 2015** – große Dusche, Trapezbadewanne, WC

- Separates Gäste-WC mit Handwaschbecken, saniert 2021
- Kunststoff-Alu-Fenster, 2-fach verglast, überall Rollos inkl. Insektengitter
- Glasfaseranschluss bis in die Wohnung
- 2 Einbauschränke in der Wohnung
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- Keller-/Lagerabteil auf gleicher Ebene – kein Treppentragen
- Zwei Zugänge zur Wohnung (Erdgeschoss und 5. Stock)
- **Fassade & Wärmedämmung komplett erneuert 2025**
- **Reparaturrücklage: € 43.351** (Stand 31.12.2024)
- Gepflegter Gesamtzustand | **Bezug ab 01.07.2026**
- Öffentliche Parkplätze in der Nähe | Kurzparkzone 120 min kostenlos
- Kurzparkzone gebührenfrei: Mo–Sa vor 07:00 und nach 20:00 Uhr ? **Kein eigener Stellplatz – für Bahnpendler und alle, die den Zug dem Stau vorziehen, liegt der Bahnhof buchstäblich vor der Tür**

DER ENTSCHEIDENDE VORTEIL

Der Bahnhof Fritzens-Wattens liegt **nur 100 Meter** von der Haustür entfernt – das sind zwei Minuten zu Fuß. Von dort erreichen Sie **Innsbruck in rund 15 Minuten**, Wattens in wenigen

Minuten. Der obere Hauseingang liegt direkt auf Straßenniveau des 5. Stocks – Sie gehen **eine Treppe hinunter** und sind in der Wohnung. Wer täglich pendelt, weiß: das ist kein Detail. Das ist Lebensqualität.

DIE WOHNUNG

Diese Wohnung ist für Menschen gemacht, die ihr Zuhause wirklich spüren wollen – nicht nur bewohnen.

Schon beim Betreten empfängt Sie eine Atmosphäre, die man nicht kaufen, nur finden kann: **2,50 Meter Raumhöhe**, warmes Parkett unter den Füßen, und im Wohnzimmer ein **klassischer Kachelofen**, der an Wintertagen eine Wärme ausstrahlt, die keine Fußbodenheizung der Welt ersetzen kann. Und doch haben Sie beides – denn die **Fußbodenheizung** zieht sich durch Wohnbereich, Küche, Vorraum und Bad.

Das eigentliche Herzstück ist die **22,7 m² große Südterrasse**. Feinsteinzeugbelag, dezente Ambientebeleuchtung, eine elektrische Markise mit Licht- und Windsensor. Hier frühstückt man mit Bergblick. Hier sitzt man abends, wenn die Sonne noch warm ist. Diese Terrasse ist kein Balkon – sie ist ein zweites Wohnzimmer.

Die **Einbauküche mit Siemens-Geräten** ist funktional und zeitlos. Das **Badezimmer wurde 2015 komplett saniert**: große Dusche, Trapezbadewanne, separates Gäste-WC (saniert 2021). Zwei Einbauschränke, ein Abstellraum mit Waschmaschineanschluss, ein **Kellerabteil auf derselben Ebene** – alles durchdacht, alles vorhanden.

Die **Fassade samt Wärmedämmung wurde 2025 erneuert**. Das Haus ist in einem Zustand, bei dem man nichts erben muss. Die monatlichen Stromkosten belaufen sich auf rund **€ 100 – für Heizung, Warmwasser und Haushalt zusammen**. Glasfaser ist bis ins Haus verlegt.

ZUR FRAGE DES PARKPLATZES

Wir sprechen es offen an: Zu dieser Wohnung gehört kein eigener Parkplatz. Die öffentliche Kurzparkzone ist 120 Minuten kostenlos, abends und am Wochenende gebührenfrei. Wer ein Auto besitzt und täglich darauf angewiesen ist, wird sich das überlegen müssen.

Wer hingegen mit der Bahn pendelt oder den Zug dem Stau vorzieht – für den ist diese Wohnung exakt richtig. Sie zahlen keinen Parkplatz-Aufpreis mit, den Sie nicht brauchen. Und der Bahnhof liegt buchstäblich vor der Tür.

FÜR WEN DIESE WOHNUNG IDEAL IST

Pendler nach Innsbruck oder Wattens, die täglich Zeit und Nerven sparen wollen ? Paare oder Einzelpersonen, die bewusst mit einem Fahrzeug oder ohne Auto leben ? Käufer, die Substanz und Ausstattung statt Neubau-Ästhetik schätzen ? Kapitalanleger, die eine vermietbare

Wohnung in direkter Bahnhofsnähe suchen

Jetzt kaufen — und bis zu 2,3 % sparen

Der Staat macht Ihnen bis **1. Juli 2026** ein einmaliges Angebot: Wer jetzt sein erstes Eigenheim kauft und dort seinen **Hauptwohnsitz** begründet, zahlt **keine Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren**. Das sind im Normalfall 1,1 % für die Eintragung des Eigentumsrechts und 1,2 % für die Hypothek — zusammen **2,3 % der Bemessungsgrundlage**, die vollständig entfallen.

Diese Ersparnis ist real, einmalig und nur noch bis Juli 2026 gültig.

? **Wer jetzt kauft und einzieht, zahlt 2,3 % weniger. Wer wartet, zahlt sie.**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

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