

**Fritzens: Sonnige 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit
Kachelofen am Sonnenhang**



Objektnummer: 930

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





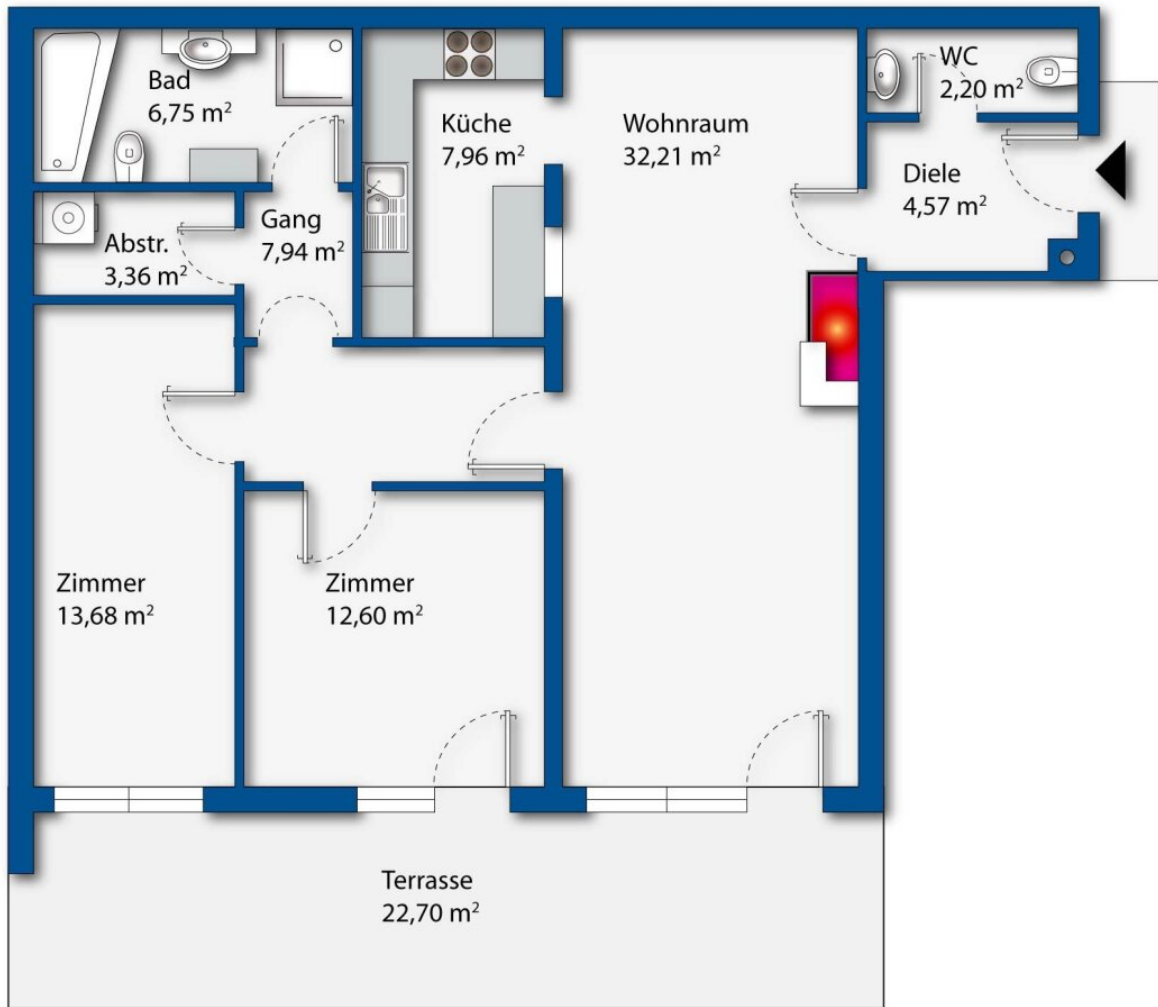












Objektbeschreibung

WOHNEN MIT GEFÜHL, KOMFORT UND SUBSTANZ

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Wohnfläche: **ca. 91,27 m²**
- **Zimmer: 3**
- Raumhöhe: **ca. 2,50 m**
- Großzügige **Südterrasse mit ca. 22,7 m²**
- Terrasse mit **Feinsteinzeugbelag** und **stilvoller Ambientebeleuchtung**
- **Elektrische Markise mit Licht- und Windsensor**
- **Kunststoff-Alu-Fenster**, 2-fach verglast, **überall mit Rollos inkl. Insektengitter**
- **Einbauküche in Weiß mit Siemens-Einbaugeräten (Dezember 2015)**
- **Untertischboiler** in der Küche **erneuert 2025**
- **Badezimmer saniert Dezember 2015** mit großer Dusche, Trapezbadewanne und WC
- **Separates Gäste-WC** mit Handwaschbecken (**saniert 2021**)
- **Fußbodenheizung** im Wohn-/Essbereich, Küche, Vorraum, Bad und Gäste-WC

- Radiatoren in den übrigen Räumen (Schlafzimmern und Abstellraum)
- Elektrische Heizung, **Warmwasser elektrisch**
- **Stromkosten ca. € 100,- pro Monat (Heizung, Warmwasser und Haushalt)**
- **Kachelofen im Wohnraum**
- **Zwei praktische Einbauschränke**
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- **Kellerabteil auf derselben Ebene wie die Wohnung**
- Zwei Zugänge zum Haus (Erdgeschoss und oberer Eingang von hinten im 4. Stock)
- **Glasfaseranschluss bis ins Haus vorhanden (Magenta)**
- Allgemeine Parkplätze am Haus vorhanden
- **Sofort bezugsfertig:** Modernisiert, gepflegt und ohne Renovierungsbedarf.
- **Laufende Sanierungen: Fassade und Wärmedämmung 2025**

Diese Wohnung empfängt Sie mit einer spürbar angenehmen Wohnatmosphäre. Die Raumhöhe von rund 2,50 Metern, die durchdachte Raumaufteilung und die südseitige Ausrichtung schaffen ein offenes, helles Wohngefühl, das man bereits beim Betreten wahrnimmt.

Der zentrale Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier treffen Fußbodenheizung, ein klassischer Kachelofen und großzügige Fensterflächen aufeinander

und sorgen ganzjährig für Behaglichkeit – im Winter ebenso wie an sonnigen Tagen. Die Küche ist funktional und zeitlos gestaltet: Eine weiße Einbauküche mit Siemens-Einbaugeräten, klaren Linien und ausreichend Arbeitsfläche, ideal für den Alltag ebenso wie für gesellige Abende. Der Kachelofen fügt sich harmonisch ein und verleiht dem Raum eine besondere Wohnqualität.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Terrasse mit rund 22,7 m². Südseitig ausgerichtet, mit hochwertigem Feinsteinzeug verlegt und mit dezenter Ambientebeleuchtung ausgestattet, wird sie zu einer natürlichen Erweiterung des Wohnraums. Die elektrische Markise mit Licht- und Windsensor sorgt dabei für Komfort und Schutz – egal zu welcher Tageszeit.

Das Badezimmer präsentiert sich großzügig und hochwertig: Eine große Dusche, eine komfortable Trapezbadewanne und das integrierte WC bieten Raum für Entspannung. Ergänzt wird dies durch ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken, das 2021 modernisiert wurde – ein Detail, das im Alltag besonders geschätzt wird.

Auch funktional überzeugt die Wohnung: Zwei Einbauschränke bieten praktischen Stauraum, ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss erleichtert den Alltag, und das Kellerabteil befindet sich bequem auf derselben Ebene wie die Wohnung. Besonders praktisch sind die zwei möglichen Zugänge – entweder über das Erdgeschoss oder über den oberen Eingang im vierten Stock von der Rückseite des Hauses.

Die technische Ausstattung ist zeitgemäß und gepflegt. Die Fenster sind als Kunststoff-Alu-Elemente 2-fach verglast und überall mit Rollos und Fliegengitter ausgestattet. Die elektrische Fußbodenheizung in den Hauptbereichen (Wohnzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Vorraum) wird durch Radiatoren in den weiteren Räumen (Schlafzimmern und Abstellraum) ergänzt. Die monatlichen Stromkosten von rund € 100,- decken Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom ab und ermöglichen eine transparente Kostenstruktur. Der Glasfaseranschluss ist bereits bis ins Haus verlegt und kann bei Bedarf in die Wohnung geführt werden.

Abgerundet wird dieses Angebot durch den sehr guten Gesamtzustand des Hauses. Die Fassade samt Wärmedämmung wurde 2025 erneuert – eine Investition, die nicht nur optisch, sondern auch nachhaltig überzeugt.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die Wert auf Komfort, Qualität und eine ausgewogene Kombination aus Wohngefühl und Substanz legen.

Ein Zuhause für heute und morgen

Diese Terrassenwohnung ist ideal für Familien und Paare, die:

- großzügigen Wohnraum suchen

- Innen- und Außenflächen gleichermaßen schätzen
- klare Rauntrennung 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 Sie ein, dieses Zuhause persönlich zu erleben und herauszufinden, ob es genau der Ort ist, an dem Ihre nächste Lebensphase beginnen soll.

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