

## **ABSAM - Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit zugeordnetem Garten in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 7044/2589**

**Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6067 Absam
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Wohnfläche:</b>	66,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Garten:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bmstr. Ing. Matthias Gritsch**

GRITSCH Immobilien  
Einhornweg 2  
6068 Mils

T +43 676 6673674

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Vielen Dank

für Ihr geschätztes Interesse an meinem Verkaufsobjekt !  
Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder eine  
Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

Nicht das Richtige dabei ?

Kein Problem - gerne kann ich Ihnen per Anfrage weitere spannende  
Immobilien zukommen lassen oder Sie für Ihre Wunschimmobilie vormerken.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.



Bmstr. Ing. Matthias Gritsch BSc. Arch EUR-ING  
Gewerbepark Süd 6, 6068 Mils  
0043 676 6673674  
office@gritsch.immo  
www.gritsch.immo

## Objektbeschreibung

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

vielen Dank für Ihr Interesse an meinem Verkaufsobjekt in Absam!

In **ruhiger und angenehmer Wohnlage nahe Hall in Tirol** erwartet Sie diese **frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia, zugeordnetem Gartenbereich, großzügigem Kellerabteil und eigenem Außenstellplatz** – ein attraktives Zuhause mit viel Wohnqualität in einem **kleinen 3-Parteien-Haus**.

Die Wohnung befindet sich in einer gewachsenen und ruhigen Wohnumgebung im unteren Bereich von Absam. Die Lage verbindet **naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur** und kurzen Wegen nach Hall in Tirol sowie Richtung Innsbruck.

Auf **ca. 66,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt die Wohnung mit einem **durchdachten Grundriss, hellen Räumen und einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand nach umfassender Renovierung**. Der Wohn-, Koch- und Essbereich ist angenehm hell gestaltet und verfügt über eine **moderne Küche mit BORA-Kochfeld**. Ergänzt wird die Wohnung durch zwei gut nutzbare Zimmer, ein **Badezimmer mit Fenster und Dusche** sowie ein **getrenntes WC**.

Ein besonderes Highlight ist die **verglaste Loggia**, die zusätzlichen geschützten Raum bietet und das Wohngefühl angenehm erweitert. Zur Wohnung gehört außerdem ein **zugeordneter Gartenbereich mit ca. 146 m<sup>2</sup>**.

Die Wohnung wurde **2024/2025 umfassend renoviert**. Sie präsentiert sich daher weiterhin **frisch, modern und sofort bezugsbereit**. Hochwertige Materialien, **elektrische Beschattung, Tischlerfensterbänke** und charmante Altbaudetails sorgen für ein stimmiges Gesamtbild.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein **großzügiges Kellerabteil mit ca. 15 m<sup>2</sup> samt eigener Fernwärmeübergabestation**. Ein **Außenstellplatz** ist ebenfalls im Angebot inkludiert.

Mit ihrem **frisch renovierten Zustand, dem durchdachten Grundriss, dem Gartenbereich, der Loggia, dem Kellerabteil und dem eigenen Stellplatz** eignet sich diese Wohnung ideal für Eigennutzer, Paare, kleine Familien oder Anleger, die eine gepflegte Immobilie in gefragter Lage suchen.

Gerne lasse ich Ihnen auf Anfrage die vollständigen Verkaufsunterlagen mit allen Details zu Lage, Ausstattung und Kaufpreis zukommen.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme,

Mit freundlichen Grüßen

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch, BSc. Arch. EUR-Ing

Staatl. Gepr. Immobilientreuhänder, Geschäftsführung,

Gritsch Immobilien | Gewerbepark Süd 6 | 6068 Mils | [www.gritsch.immo](http://www.gritsch.immo)

### **Courtagepassus**

Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Kaufnebenkosten Lt. Beiblatt und insbesondere:

3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr, 3,0 % zzgl. 20 % USt  
Erfolgshonorar,

1,5% zzgl. 20 % USt Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt.  
Anwaltstarif zzgl. Barauslagen

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein  
familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.500m

Höhere Schule <9.000m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <6.000m  
Polizei <5.000m  
Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <4.000m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap