

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



Objektnummer: 7044/2642

Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6060 Hall in Tirol
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	66,57 m ²
Zimmer:	3
Garten:	146,00 m ²
Keller:	15,00 m ²
Provisionsangabe:	

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 m² 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 m²**.

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 m² 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

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap