

**226 Immobilien: ABSAM, FÖHRENWALD |
4-Zimmer-Wohnung / Südbalkon / Tiefgaragenabstellplatz**



Objektnummer: 691

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6067 Absam
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	87,70 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	9,52 m ²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Johannes Schneider

226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

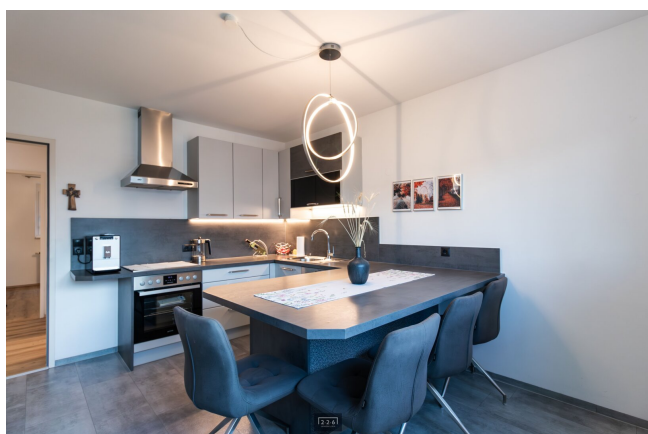
T +43 664 922 81 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





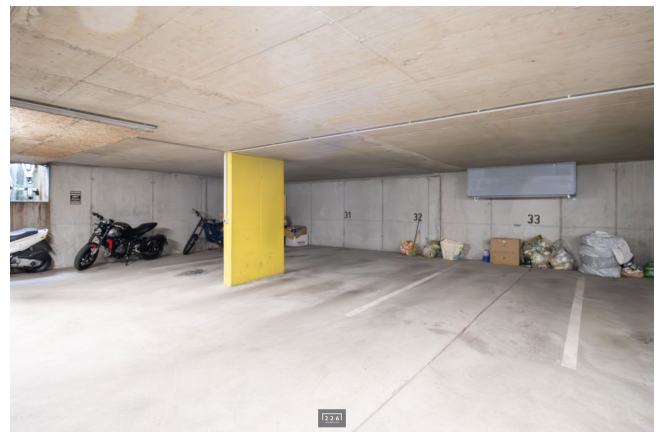




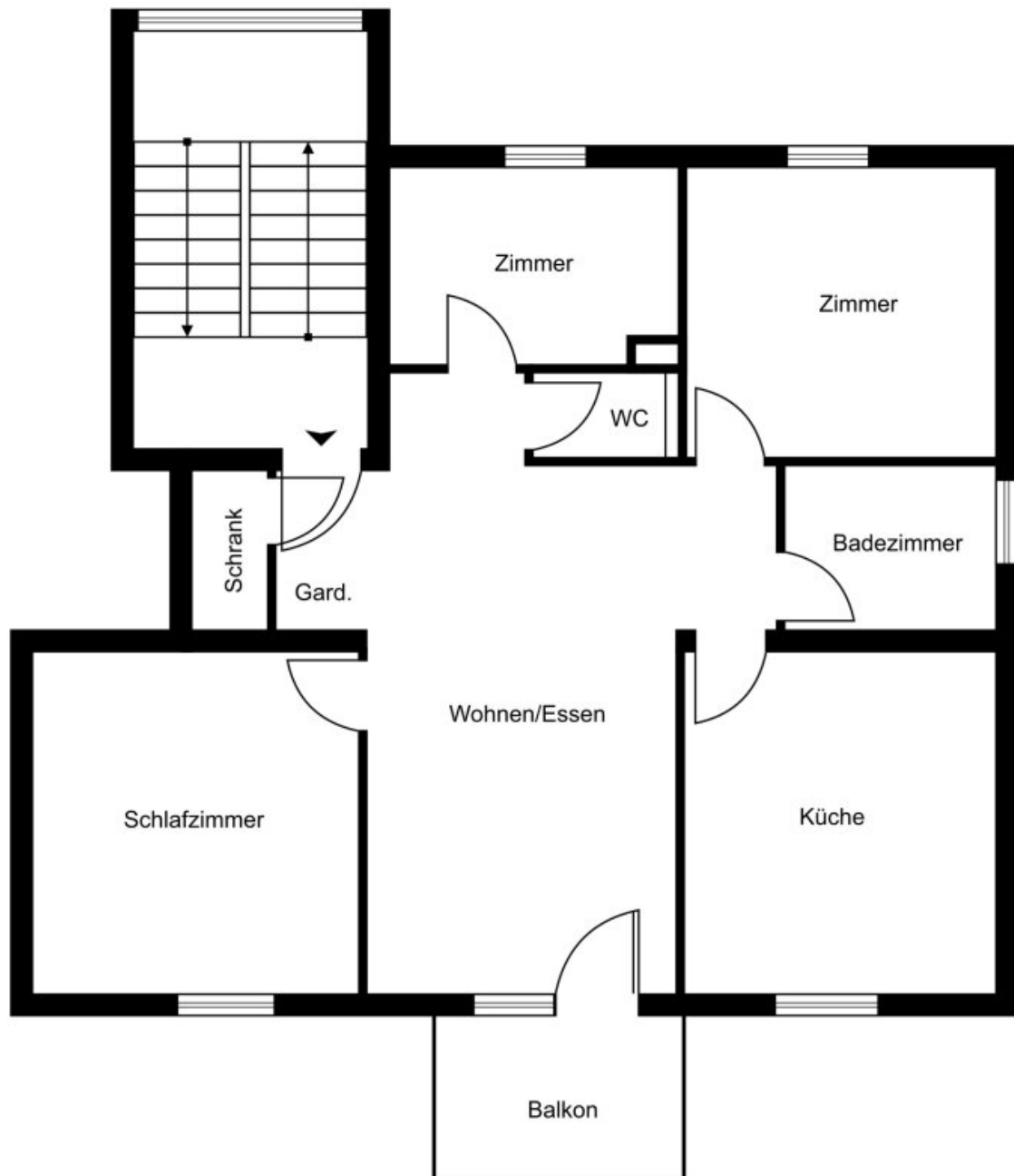












Objektbeschreibung

WILLKOMMEN in Absam Föhrenwald! Diese lt. Nutzwertgutachten **ca. 87,70 m² große 4-Zimmer-Einheit**, gelegen im **1. Obergeschoss** einer im Jahr **1998 errichteten Wohnanlage** in der Gemeinde Absam, entspricht von **Größe, Lage und Aufteilung her den Wünschen und Vorstellungen vieler Immobiliensuchender im urbanen Raum**. Die Wohneinheit erreichen Sie über das **allgemeine Stiegenhaus**, ein **Personenlift ist nicht vorhanden**.

Die Immobilie vereint **klassische Raumgrößen** mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, bietet **zugleich ausreichend Platz für individuelle Wohnideen** und überzeugt durch die **Süd-, Ost- und Nordausrichtung**.

LAYOUT / RAUMAUFTEILUNG

Optimal erstellt zeigt sich auch die Raumaufteilung:

- *Eingangsbereich / Garderobebereich samt Einbauschränk*
- *Wohn- / Essbereich mit Zugang auf den Südbalkon*
- *1. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office*
- *Küche*
- *Badezimmer*
- *2. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office*
- *WC*
- *3. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office*

Im Zuge der individuellen Gestaltung durch den Eigentümer wurde die **ursprünglich geplante**

Raumaufteilung bewusst optimiert: Die Küche, die laut ursprünglichem Grundriss in einem der nordseitigen Zimmer vorgesehen war, wurde auf die Südseite verlegt. Diese Abänderung erweist sich als echter Mehrwert für zukünftige Bewohner:innen. Der Koch- und Essbereich als zentraler Lebensmittelpunkt profitiert dadurch von deutlich mehr Tageslicht und Sonneneinstrahlung über den gesamten Tag hinweg – ein Raum, in dem man sich gerne aufhält, statt ihn nur funktional zu nutzen.

Familientauglich

... mit einem **Wohn-/ Essbereich**, **3 separaten Zimmern** und einer **eigenen Küche** - also genügend Platz, um mehreren **großen und kleinen Familienmitgliedern** genügend **Raum** zu bieten.

Pärchenfreundlich

....für **Paare**, die sich Platz für ein **Homeoffice**, eine **Bibliothek**, ein **Atelier**, einen **Hobbyraum**, einen **Fitnessraum** oder ein **Gästezimmer** wünschen.

Alles ist möglich in diesen großen Räumen mit **viel Lichteinfall**, **großzügig etablierten Fensterelementen** und somit **vielen einfallenden Sonnenstrahlen**.

Aufgrund dieses Layouts eignet sich die Wohnung also hervorragend sowohl für **Familien als auch für Paare mit individuellem Platzbedarf**. Ob **Kinderzimmer**, **Home-Office**, **Hobbyraum** oder **Gästezimmer** – hier sind viele Wohnkonzepte möglich.

SÜDBALKON

Tanken Sie viel Sonne auf dem **ca. 5 m² großen Südbalkon**, welcher vom Wohn-/ Essbereich aus zugänglich ist. Hier wird Ihr neuer **Lieblingsplatz am Morgen** werden. Starten Sie mit einem **Espresso beim Zeitunglesen** an der frischen Luft im eigenen Zuhause in den Tag.

MODERNISIERUNGEN WOHNUNG

Im Laufe der letzten 5 Jahre wurden unter anderem folgende **Modernisierungsmaßnahmen** vorgenommen:

- ***Erneuerung Terrassenbelag***
- ***Sonnenschutz Wohnzimmer***
- ***Einbauschränk Garderobe***

- **Bodenbeläge Vinyl**
- **Küchenplatte + Fronten**
- **Zimmertüren**

KELLER

Ein großes **Kellerabteil**, mit einer Fläche lt. Nutzwertgutachten von **9,52 m²**, im **Untergeschoss** sorgt für **praktischen, zusätzlichen Stauraum**. Derart großzügige Zubehörflächen **sind heutzutage selten!**

PARKEN

Ein im **Zubehör befindlicher Tiefgaragenabstellplatz** im Untergeschoss ist im **angeführten Kaufpreis inkludiert**. Vor dem Wohnhaus befinden sich weiters **Besucherparkplätze**.

LAGE - FÖHRENWALD, ABSAM

Die Immobilie befindet sich in **ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage** in der Straße **Föhrenwald** in der Gemeinde Absam. Das Wohngebiet zeichnet sich durch sein **angenehmes Wohnumfeld**, **wenig Durchzugsverkehr** und die **unmittelbare Nähe zur Natur** aus.

Absam zählt **eindeutig zu den beliebtesten Wohngemeinden im Großraum Innsbruck** und verbindet **hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur**.

Nahversorgung im Alltag: **Wer hier wohnt, erledigt die täglichen Besorgungen bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad: Ärzte, eine Apotheke, eine Bäckerei, eine Bank sowie der Kindergarten und die Schule** liegen allesamt in unmittelbarer Nähe von rund 500 Metern. Ein **Supermarkt ist innerhalb weniger Gehminuten erreichbar**, auch eine **Bushaltestelle** befindet sich direkt im Wohnumfeld – für **Familien und Berufstätige gleichermaßen praktisch**.

Die **historische Altstadt von Hall in Tirol** sowie die **Landeshauptstadt Innsbruck** befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt und sind **auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar**.

Die Umgebung bietet einen **hohen Freizeitwert: Wander- und Radwege** beginnen **nahezu vor der Haustür** und führen unter anderem in das Halltal sowie in den Naturpark Karwendel.

Sport- und Naturliebhaber profitieren von vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Die Kombination aus **ruhigem Wohnen, hervorragender Infrastruktur** und der Nähe zu Hall in Tirol sowie Innsbruck macht diesen Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders attraktiv.

FAZIT

Flair, Charme und ausreichend Platz, das waren unsere ersten Gedanken, als wir diese Wohnung in unser Angebot aufnehmen durften.

VERFÜGBARKEIT

Die Wohneinheit **wurde seit Errichtung vom Eigentümer selbst bewohnt**. Aufgrund eines Umzugs ist die Wohnung **nun ab Anfang September 2026 verfügbar**.

KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN

Falls Sie beabsichtigen, im **Gegenzug eine Immobilie zu veräußern**, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und **präsentieren Ihnen ein interessantes sowie passendes Angebot**.

NEU: Bitte beachten Sie auch unsere Angebote wie **Entrümpelungen, Übersiedlungen sowie Sanierungen mit seriösen Kooperationspartnern**.

FINANZIERUNG

In den letzten Jahren ist es uns erfolgreich gelungen, ein **verlässliches und seriöses Netzwerk mit diversen Bank- und Kreditinstituten** aufzubauen, das auch Sie, mit Hilfe unserer Vermittlung auf Vertrauensbasis gerne in Anspruch nehmen können.

Sprechen Sie mit uns. Lassen Sie sich **unverbindlich zusätzliche Angebote von unseren Kooperationspartnern** darlegen, bevor Sie große Entscheidungen treffen.

KONTAKT

Wagen Sie den Schritt und **vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin**. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Ihre Kontaktaufnahme sowie eine **gemeinsame, stressfreie Besichtigung!**

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:**

Ihr Team von 226 Immobilien

Mag. Johannes Schneider

[+43664 / 922 81 01](tel:+436649228101)

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

COPYRIGHT: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Nutzwertgutachten / Wohnungseigentumsvertrag sowie den bereitgestellten Planunterlagen. Eine Naturmaßaufnahme durch die 226 Immobilien GmbH wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei. Die tatsächliche Nutzung der Räumlichkeiten weicht somit von der ursprünglichen Planunterlage ab (Änderung Positionierung Küche).

HINWEIS: Die Wohnanlage wurde von einem gemeinnützigen Bauträger ca. im Jahr 1998 erbaut. Falls eine Vermietung beabsichtigt ist, wird empfohlen, die mietrechtlichen Gegebenheiten rechtlich abzuklären (WGG, etc.).

Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <2.000m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap