

**Absam bei Innsbruck: Gepflegtes Einfamilienhaus auf 904
m² Sonnen-Grundstück mit Potenzial für über 420 m²
Wohnnutzfläche!**



Objektnummer: 1721/115

**Eine Immobilie von Immobilienreuhand Dr. Pollo GmbH -
TESTACCOUNT**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6067 Absam
Wohnfläche:	77,00 m ²
Garten:	770,00 m ²
Kaufpreis:	1.050.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dr. Roland Pollo

Immobilientreuhand Dr. Pollo GMBH
Haspingerstraße 7
6020 Innsbruck

T +43 512 257046-4
H +43 699 15414646

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



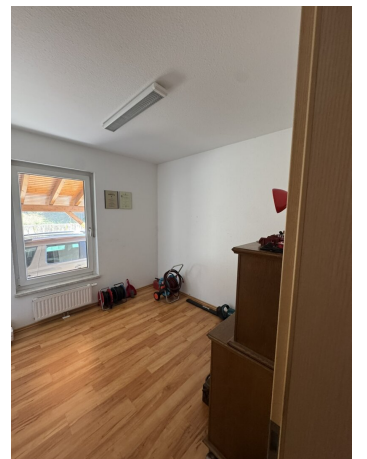


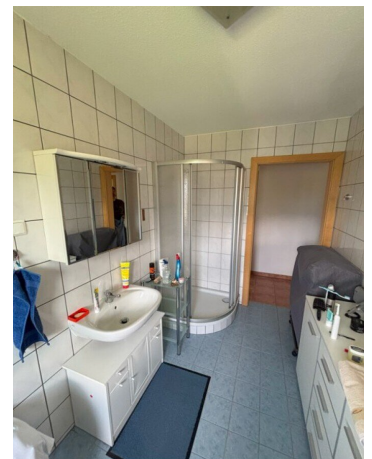
















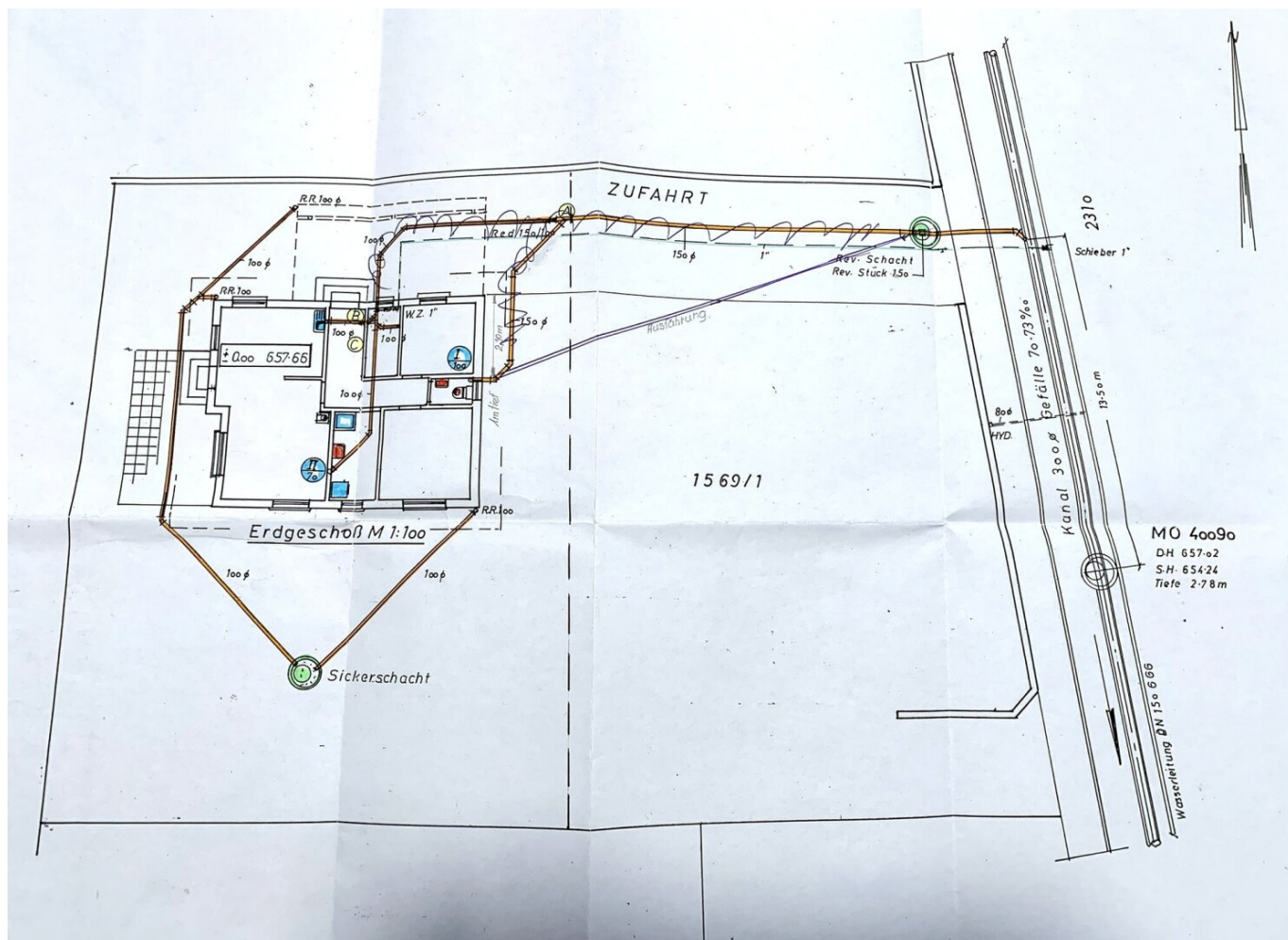
Amt der Tiroler Landesregierung



Quelle: Land Tirol, BEV

Erstellungsdatum: 27.08.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.



Objektbeschreibung

Sichern Sie sich dieses großzügige Grundstück in Tirol - mit kleinem Wohnhaus ideal als Familienzuhause oder auch als Anlageobjekt für Investoren!

Allgemeine Informationen zur Liegenschaft

- **Grundstücksfläche:** 904,00 m² (Widmung: Mischgebiet)
- **Bestehendes Einfamilienhaus (Bj. 2009):** 76,86 m² Wohnfläche (EG) + 63,00 m² Terrasse + 24,80 m² Carport
- **Erhaltungszustand:** Sehr gut & gepflegt, kein Instandhaltungstau
- **Entwicklungspotenzial (Neubau):** Mögliche Baumassendichte (BMD) von 1,80 ermöglicht ca. **423,00 m² oberirdische Wohnnutzfläche**

Ausstattung & Bestand (Baujahr 2009)

- Modernes Erdgeschoss-Wohnhaus in Holzbauweise mit Plattenfundament (barrierefrei angelegt).
- 3-fach verglaste Kunststofffenster, Ferngas-Zentralheizung mit Radiatoren, zeitgemäße Elektroinstallation mit FI-Schalter.
- Großzügige, nach Westen erweiterte Terrasse (63,00 m²) und überdachter Carport (24,80 m²).
- Nicht ausgebauter Dachraum (ca. 76,70 m²) als zusätzliche Nutz-/Lagerfläche.

Raumaufteilung (EG - 76,86 m²)

- **Wohnzimmer (26,62 m²):** Helle Ausrichtung nach N/S/W mit direktem Terrassenzugang.
- **Offene Küche (5,98 m²):** Zweckmäßig in den Wohnbereich integriert.
- **Zimmer 1 13,06 m²):** Ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.
- **Zimmer 2 (8,93 m²):** Ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.
- **Sanitär & Nebenräume:** Bad mit Duschkabine (7,03 m²), separates WC (1,72 m²), Diele, Flur und Abstellraum.

Wir freuen uns über Ihr Interesse! - Ihr Kontakt für Rückfragen & Besichtigungen:

IMMOBILIENTREUHAND DR. POLLO GMBH

+43 699 15 40 46 46

makler@immo-pollo.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap