

**Hier wird Wohnen zum Genuss! Stilvolle Architekturvilla
mit Pool in Sonnenlage mit Gartengrundstück**



Objektnummer: 5231/1475

Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6067 Absam
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	246,26 m ²
Nutzfläche:	354,09 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	102,36 m ²
Heizwärmebedarf:	E 89,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.639.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand

Jindra-Hellebrand Immobilien e.U.
Agramsgasse 16
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52 2 04

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













Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.

- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Staatlich geprüfter und behördlich konzipierter Immobilienreuhänder
- Akademischer beim Bundesministerium für Justiz eingetragener Mediator

Sie möchten eine Immobilie verkaufen und wollen den Wert wissen?
Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich mit meiner Expertise aus
42 Jahren zur Verfügung.

Rufen Sie mich einfach an (Tel: 05223 52204) oder schreiben Sie mir eine
e-Mail an: info@jindra-immobilien.at

Objektbeschreibung

Sehr selten aber doch wie hier, bietet sich die Gelegenheit, eine einmalige Villa mit schönem Garten und alten Baumbestand, großen Pool, Seerosenteich, Wintergarten, großer Doppelgarage in Sonnenlage von Absam zu erwerben.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Absam, Tirol – einer exklusiven Villa, die keine Wünsche offenlässt. Dieses großzügige Anwesen auf 704 m² Baugrund und mit einer Wohnfläche von 246 m² bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und zugleich stilvolles Wohnerlebnis in einer der schönsten Regionen Österreichs.

Das sonnige Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung mit 6 lichtdurchfluteten Zimmern, die viel Platz für individuelle Gestaltungsideen bieten. Zwei Balkone und eine sonnige Terrasse laden zum Entspannen ein und bieten einen atemberaubenden Bergblick – hier genießen Sie die Natur in vollen Zügen.

Die Ausstattung überzeugt auf ganzer Linie und ist architektonisch wohl durchdacht. Eine Zentralheizung mit Heizkörpern in Kombination mit einer Fußbodenheizung und umweltfreundlicher Solarenergie sorgen für behaglichen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Die Einbauküche mit Zusatzherd (mit Holzbefeuerung) lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen und ist bestens ausgestattet, um kulinarische Meisterwerke zu zaubern.

Mit drei eleganten Bädern, zwei davon mit Dusche, und zwei separaten WC's und im Wellnessbereich mit Whirlpoolbadewanne und Schwalldusche für die Sauna, ist auch in stressigen Morgenstunden genügend Platz für die ganze Familie. Als wohl einmalig ist der große Vielzweckraum im Dachgeschoss zu bezeichnen, der auf alle Seiten über rundumlaufende Fenster mit einer Traumaussicht verfügt. Die Südbalkone und die große Terrasse bieten sonnige Rückzugsorte, der große Pool mit Gegenstromanlage zaubert mediterranes Flair. Speziell der zweistöckige Wintergarten lädt zum genussvollen Verweilen auch in der kühleren Jahreszeit ein, darüber hinaus verfügt das einmalige Haus über großzügige Abstellflächen, zwei Garagenplätze (jeweils mit elektrischen Tor) und daran anschließend einen sehr großen Lagerraum. Vor der Garage können zusätzlich noch zwei Autos geparkt werden. Der wunderbare Garten mit Seerosenteich und Kräuterbeeten verzaubert das Herz jedes Gartenfreundes.

Die Lage ist ebenso attraktiv: Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch den Bus ermöglicht Ihnen eine bequeme Mobilität. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei – so sind alle täglichen Bedürfnisse schnell und unkompliziert zu erreichen.

Dieses Traumhaus in Absam vereint hochwertige Ausstattung, großzügigen Wohnraum und eine idyllische Lage mit besten Annehmlichkeiten in der Nähe. Der Kaufpreis von € 1.639.000,- spiegelt die besondere Qualität und Lage dieser Immobilie wider.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, sich Ihren Wohntraum nahe Innsbruck zu erfüllen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Haus begeistern.

Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1%

Vermittlungshonorar 3,0% (+20% Ust)

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten lt. Tarif

Finanzierungskosten lt. Bank

Anmerkung:

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns eine E-Mail (info@jindra-immobilien.at).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien / Julian Steiner

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Der Energieausweis wird gerade erstellt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap