

**Geräumige 4-Zimmer Wohnung mit großem Balkon in  
Absam zu vermieten!**



**Objektnummer: 5231/1320**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6067 Absam
<b>Wohnfläche:</b>	113,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.550,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.250,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**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.













## Objektbeschreibung

**Willkommen in Absam, einem idyllischen Ort inmitten der malerischen Landschaft Tirols. Hier, in einer ruhigen Lage, bieten wir Ihnen exklusiv eine gemütliche 4-Zimmer Wohnung für die ganze Familie mit einem großzügigen, überdachten Balkon an.**

Die geräumige Wohnung umfasst das komplette Obergeschoss eines Zweifamilienhauses. Der Flur ist zentral gelegen und führt in alle Räumlichkeiten. Die Wohnung verfügt über ein großes Badezimmer mit Fenster, einer Dusche, Badewanne, Waschtischverbau und einem WC. Ein zweites WC separat mit einem Waschbecken. In der großzügigen Küche ist eine Einbauküche mit allen Geräten verbaut und bietet genügend Platz für eine Essecke.

Weiters erwarten Sie 3 geräumige Schlafzimmer (alle mit vorgelagertem Balkon) und ein freundliches, helles Wohnzimmer mit Kachelofen und direktem Zugang zum südseitigen Balkon.

Ein großer Kellerraum und ein KFZ-Stellplatz gehören ebenfalls dazu.

Die Wohnung ist auch barrierefrei über einen Personenlift erreichbar.

### Lage und Infrastruktur

Die Anbindung Richtung Innsbruck und Hall mit öffentlichen Verkehrsmitteln befindet sich in unmittelbarer Nähe, sowie Nahversorger des täglichen Bedarfs (wie z.B. Supermarkt, Kinderbetreuungseinrichtungen, Bäcker, Restaurants...) an der Dörferstraße.

Der kleine **Ort Absam** befindet sich an den Ausläufern des Karwendel mit ca. 7319 Einwohnern. Der Ortskern liegt auf 632 Metern Seehöhe. Im Ort selbst gibt es sogar eine Basilika, die Kirche St. Michael. Es ist eine Wallfahrtskirche mit regionaler Bedeutung. Absam befindet sich im Inntal und durch die Randlage genießt man teilweise einen schönen Blick über das Tal. Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur, der Bus fährt in alle Richtungen und ist sehr familienfreundlich.

**WICHTIG** : Eine Mietvorauszahlung auf ein Jahr € 15.000.- ist **BEDINGUNG** für die Anmietung ! Dieses Summe wird zur Renovierung der Wohnung verwendet und dann ist aber ein Jahr keine Miete zu zahlen. Eine Eigenrenovierung ist leider nicht möglich !

Bezugsbereit: nach Sanierung!

Mietpreis inkl. Betriebs- und Heizkostenkonto: € 1.550-! Bei dieser sehr günstigen Miete wurde die Mietvorauszahlung berücksichtigt und dass die Wohnung altersgemäße Abnutzungsspuren aufweist.

Kaution: € 3.900,-

**Anmerkung:**

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!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit unverbindlich zur Verfügung, rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns ein Email (info@jindra-immobilien.at)!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien GmbH vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <2.000m  
Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap