

## **Größe auf Wunsch! Perfektes Baugrundstück in Absam, Tirol**



**Objektnummer: 5231/1350**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 6067 Absam

## Ihr Ansprechpartner

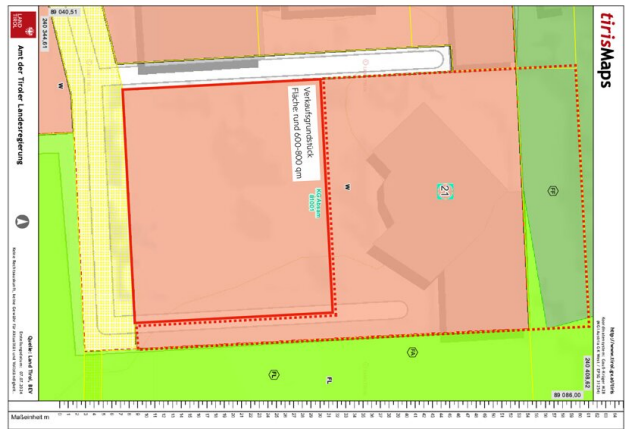
### **Jindra Immobilien GmbH**

Jindra Immobilien GmbH  
Agramsgasse 16  
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52204

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







# Objektbeschreibung

## Einzigartiges Grundstück in idyllischer Ruhelage

Zum Verkauf steht ein erstklassiges Baugrundstück in Absam, Tirol, mit einer Fläche von etwa 600 bis 800 Quadratmetern. Die Lage besticht durch ihre absolute Ruhe, da das Grundstück als letztes in der Sackgasse „Im Moos“ liegt, die ins Naße Tal führt. Hier genießen Sie eine unverbaubare Aussicht und ein einzigartiges Wohnumfeld. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern mit freundlichen und ruhigen Nachbarn, während die angrenzenden Flächen im Süden und Westen als Grünraum mit Freilandwidmung und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind. Dies garantiert langfristig die Ruhe und freie Aussicht, die zu den besonderen Qualitäten dieses Grundstücks zählen.

## Optimale Baubedingungen und Infrastruktur

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und verfügt über sämtliche notwendige technische Infrastrukturanschlüsse, einschließlich Kanalanschluss. Es ist sowohl über die öffentliche Straße im Süden als auch über eine Zufahrtshahne im Osten zugänglich. Diese Fahne verbleibt im Eigentum der aktuellen Eigentümerinnen, was eine flexible Erschließung ermöglicht ((z.B. Servitut).

Die Tiroler Bauordnung legt für das Grundstück folgende Bestimmungen fest:

- **Bauwidmung Wohnen:**
  - **Baumassenzahl:** 2,1 bei Eigennutzung, 1,8 bei Fremdnutzung (z.B. Vermietung oder Verkauf).
  - **Grenzabstände:** 4 Meter zur Grundstücksgrenze (Ausnahme für Nebengebäude wie Garagen).
  - **Bebauungsmöglichkeiten:** Bei einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> sind bis zu 450 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche möglich, verteilt auf ein Erdgeschoss und bis zu zwei Obergeschosse, wobei das zweite Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt werden kann.

## Zukunftsorientierte und koordinierte Bauplanung

Derzeit befindet sich ein Bestandswohngebäude auf dem Grundstück. Dieses Gebäude wird abgerissen, und das gesamte Grundstück (1.600 m<sup>2</sup>) wird in zwei separate Bauplätze aufgeteilt. Der nördliche Bauplatz bleibt im Besitz der Eigentümerinnen, die dort ein qualitativvolles, architektonisch zurückhaltendes Wohnprojekt in nachhaltiger Bauweise umsetzen. Geplant sind 2 Gartenwohnung mit dezenter Höhenentwicklung, die sich Richtung Norden orientieren werden.

Der südliche Bauplatz steht zum gegenständlichen Verkauf.

Bei Möglichkeit wäre es das Ziel, die Planungen der Bauprojekte beider Grundstücke bestmöglich aufeinander abzustimmen, um die Wohnqualität für alle Parteien zu maximieren. Daher wird die finale Grundstücksteilung in enger Absprache mit den zukünftigen Käufern erfolgen. Auch die zeitliche und logistische Koordination der Bauvorhaben wird angestrebt, um Synergien zu nutzen und Beeinträchtigungen während der Bauphase für beiden Seiten zu minimieren.

### **Ihr Traumgrundstück wartet**

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein Grundstück in einer der begehrtesten und ruhigsten Lagen von Absam zu erwerben. Das Zusammenspiel aus naturnahem Umfeld, moderner Erschließung und durchdachter Bauplanung macht dieses Angebot einzigartig. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung vor Ort.

**Hinweis:** Die beiliegenden Lagepläne zeigen die ungefähre Grundstückskonfiguration und geben Auskunft über die Widmung. Die endgültige Aufteilung und Bebauung erfolgt in Absprache mit den neuen Eigentümern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap