

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

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 konzessionierter 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
40 Jahren zur Verfügung.

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

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 m² sind bis zu 450 m² 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 m²) 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.

Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1% (derzeit besteht die Möglichkeit einer Befreiung von dieser Gebühr)

Vermittlungshonorar 3,0% (+20% Ust)

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten ca. 1,5% - 2% (+20% Ust)

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

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!

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

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