

## Absam: Zweifamilienhaus in guter Lage



Garten

**Objektnummer: 802**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6067 Absam
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	17,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 168,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,57
<b>Kaufpreis:</b>	975.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### GRASL Immobilien

GRASL Immobilien  
Münchner Straße 11 / 2. Stock  
6130 Schwaz























# Objektbeschreibung

Mit zwei separaten Wohneinheiten im Erdgeschoss und Obergeschoss, einer effizienten Raumaufteilung sowie Gasheizung bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger oder zukünftige Selbstnutzer.

## Eckdaten im Überblick

- **Objektyp:** Zweifamilienhaus
- **Grundstücksfläche:** ca. 276 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 165 m<sup>2</sup>
- **Wohneinheiten:** 2 (Erdgeschoss und Obergeschoss)
- **Beheizung:** Gaszentralheizung
- **Aktuelle Vermietung:** Bis Mitte 2025

## Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus gliedert sich in zwei großzügig geschnittene Wohneinheiten, die sich jeweils über ein komplettes Geschoss erstrecken.

**Wohnung Erdgeschoss:** Diese Einheit überzeugt mit hellen Räumen, einem Garten und einem gut durchdachten Grundriss. Sie bietet viel Platz für ein Paar oder eine kleine Familie und lässt individuelle Gestaltungsoptionen zu.

**Wohnung Obergeschoss:** Die Wohnung im Obergeschoss ist ähnlich geschnitten und bietet ebenfalls eine großzügige Wohnfläche und einen Balkon. Durch die gut positionierten Fenster ist die Einheit lichtdurchflutet und freundlich gestaltet.

Beide Wohnungen verfügen über separate Eingänge, was Privatsphäre und Unabhängigkeit für die Mieter garantiert.

## Außenbereich

Das Grundstück mit ca. 276 m<sup>2</sup> ist pflegeleicht gestaltet und bietet den Mietern sowie zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, einen kleinen Gartenbereich zu nutzen oder anderweitig zu gestalten.



## **Heizung und Energiekonzept**

Das Haus wird durch eine Gaszentralheizung beheizt. Die Heizanlage wurde gut instandgehalten und sorgt für eine zuverlässige und kosteneffiziente Wärmeversorgung in den kälteren Monaten.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und doch zentralen Lage, die eine hohe Lebensqualität bietet. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe erreichbar.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <8.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap