

SONNIGE GARTENWOHNUNG 2-ZIMMER ABSAM/HALL



OBJEKT

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Immobilie befindet sich am Breitweg in Absam und überzeugt durch ihre attraktive Lage in einer gewachsenen Wohnumgebung. Die Gemeinde Absam verbindet die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnstandortes mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Gemeinden sowie an die Stadt Hall in Tirol und den Großraum Innsbruck. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Erreichbarkeit der historischen Stadt Hall in Tirol, wodurch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Dienstleistungen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem auch ohne Auto erreichbar sind.

Die für den täglichen Bedarf erforderliche Infrastruktur ist gut erreichbar. In Absam stehen unter anderem mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen, die Volksschulen Absam-Dorf und Absam-Eichat, die Mittelschule Absam sowie das Franziskaner Gymnasium Hall zur Verfügung. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch die Musikschule Hall – Absam.

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich komfortabel: Der öffentliche Verkehr ist über die örtlichen Bushaltestellen gewährleistet, darunter eine Haltestelle direkt am Breitweg. Für den Individualverkehr besteht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte und des regionalen Straßennetzes. Im Bereich Breitweg Süd wurde zudem die Verkehrssituation durch die Verbreiterung der Straße und die Errichtung eines Gehwegs verbessert.

Für die Nahversorgung, Freizeit und Erholung bietet Absam eine vielseitige Infrastruktur. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens sowie Sport-, Kultur- und Freizeitangebote befinden sich innerhalb der Gemeinde. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur historischen Stadt Hall in Tirol mit ihrem erweiterten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen und medizinischer Versorgung.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur, öffentlicher Verkehrsanbindung und der Nähe zu den Natur- und Erholungsgebieten des Tiroler Unterlandes. Damit eignet sich der Standort sowohl für Familien als auch für Paare und Personen, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit guter regionaler Anbindung verbinden möchten.

WOHNEINHEIT

Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Vom zentralen Vorraum (5,03m²) aus sind sämtliche Räumlichkeiten bequem erreichbar. Auf einer Wohnfläche von 53,90m² stehen ein gemütliches Schlafzimmer mit 12,65 m², ein Badezimmer mit 5,26 m², ein praktischer Abstellraum mit 2,40 m² sowie eine offen gestaltete und Küche mit angrenzendem Wohn- und Essbereich mit insgesamt 28,56 m² zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight bildet die großzügige, südlich ausgerichtete Terrasse (15,28m²) mit anschließendem privatem Garten (26,00m²) welche vom Wohn/Essbereich aus betreten wird. Durch die sonnige Südorientierung bietet dieser attraktive Außenbereich optimale Voraussetzungen, um die Sonne über viele Stunden des Tages zu genießen. Zwei vorhandene Markisen sorgen dabei bei Bedarf für angenehme Beschattung und ermöglichen auch an besonders sonnigen Tagen einen komfortablen Aufenthalt im Freien. Ob zum Frühstück im Freien, zum Entspannen und Sonnen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden – hier entsteht ein wunderbarer zusätzlicher Lebens- und Wohlfühlbereich im Grünen.

Ein zugehöriges Kellerabteil (8,00m²), die allgemeinen Nebenräume des Hauses – darunter ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum – und ein eigener Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage runden dieses außergewöhnliche Wohnangebot ab.

AUSTATTUNG

Die Wohn- und Essbereiche sowie die Küche sind mit einem modernen grauen Laminatboden in Holzoptik ausgestattet. Im Schlafzimmer sorgt ein dunkelbrauner Laminatboden in Holzoptik für eine warme und behagliche Atmosphäre. Im Schlafzimmer ist außerdem ein großzügiger Kleiderschrank verbaut.

Die voll ausgestattete Küche präsentiert sich in ansprechender Holzoptik mit weißen Fronten und schwarzer Arbeitsfläche. Sie bietet dank zahlreicher Ober- und Unterschränke, Schubladen sowie Regalfächer reichlich Stauraum. Teilweise verglaste Schranktüren setzen dabei zusätzliche optische Akzente. Zur Ausstattung gehört ein Cerankochfeld mit Backofen, ein Kühlschrank sowie ein darüber

angeordnetes kleines Gefrierfach. Die U-förmige Gestaltung der Küche schafft eine klare räumliche Trennung zum angrenzenden Essbereich, wobei ein Teil der Küchenzeile in den Raum hineinragt und zugleich als praktischer Raumteiler fungiert.

Das Badezimmer ist mit weißen Boden- und Wandfliesen ausgestattet und in Deckenhöhe verflies. Eine graue Zierleiste setzt im oberen Bereich der Wandverfliesung einen dekorativen Akzent. Zur Ausstattung gehören eine verglaste Runddusche, ein Waschbecken mit Spiegelschrank sowie ein in weiß gehaltener Waschtisch-Schrank Verbau mit dunkler Oberflächenplatte. Im Schrank Verbau versteckt neben dem Waschbecken befindet sich der Boiler für die Warmwasserversorgung, darunter kann eine Waschmaschine angeschlossen werden. Das WC ist ebenfalls im Badezimmer integriert. Ein Fenster sorgt für natürliche Belichtung und eine gute Belüftungsmöglichkeit.

Die Terrasse ist mit hochwertigen Steinplatten ausgeführt und bietet einen attraktiven Übergang zum angrenzenden Gartenbereich. Zwei Markisen sorgen bei Bedarf für angenehme Beschattung und erhöhen den Komfort an warmen Sonnentagen. Der Garten ist durch eine dicht gewachsene Hecke weitgehend vor fremden Einblicken geschützt und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die gesamte Wohnung wird über Wandheizkörper durch Fernwärme beheizt. Für eine angenehme Verdunkelung und zusätzlichen Sonnenschutz stehen Außenrollläden zur Verfügung. Die Fenster und Terrassentüren verfügen über weiße Kunststoffrahmen. Auch die Innentüren sind durchgehend in Weiß gehalten und vermitteln ein helles und freundliches Gesamtbild.

Das großzügige Kellerabteil ist bereits mit einem praktischen Regalsystem sowie einem belüfteten Schrank ausgestattet und bietet optimale Möglichkeiten zur trockenen und staubfreien Aufbewahrung verschiedenster Gegenstände. Zusätzlich steht ein eigener zusätzlicher Gefrierschrank zur Verfügung.

FLÄCHEN

<u>Gesamtnutzfläche Wohnung</u>	<u>53,90m²</u>
Wohnen/Essen/Küche	28,56m ²
Schlafzimmer	12,65m ²
Bad	5,26m ²
Diele	5,03m ²
Abstellraum	2,40m ²

Zusätzlich

Terrasse	15,28m ²
Garten	26,00m ²
Keller	8,00m ²
TG-Abstellplatz	12,50m ²

ENERGIEWERT

HWB 79,1 kWh/m²a Klasse C
fGEF 1,29 Klasse C

MIETPREIS

Mietpreis netto:	€	916,30
Umsatzsteuer 10% Miete:	€	91,63
Miete Autoabstellplatz TG 2:	€	85,00
Umsatzsteuer Autoabstellplatz 20%:	€	17,00
Betriebskostenakontierung netto:	€	115,00
Umsatzsteuer Betriebskosten 10%:	€	11,50
Heizkostenakontierung netto:	€	48,00
Umsatzsteuer Heizkosten 20%:	€	9,60

Gesamtaufwendung monatlich brutto: € **1.294,03**

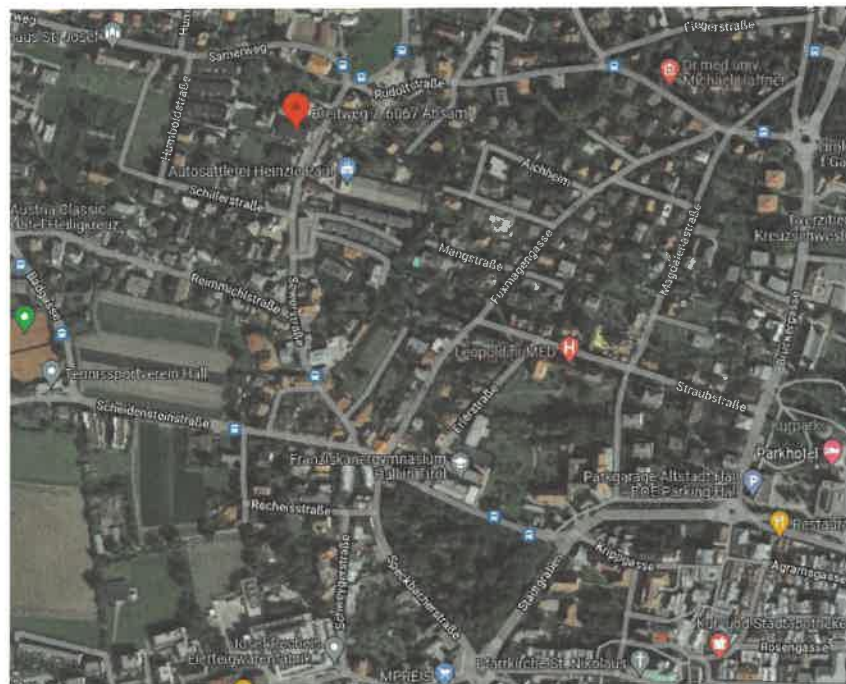
Stromanmeldung und Stromkosten zusätzlich vom Mieter zu tragen

KAUTION

3 Bruttomonatsmieten	€	3.882,09
----------------------	---	----------

LAGE

Die Wohnung befindet sich am Breitweg 7 in Absam.



FOTOS



FOTOS



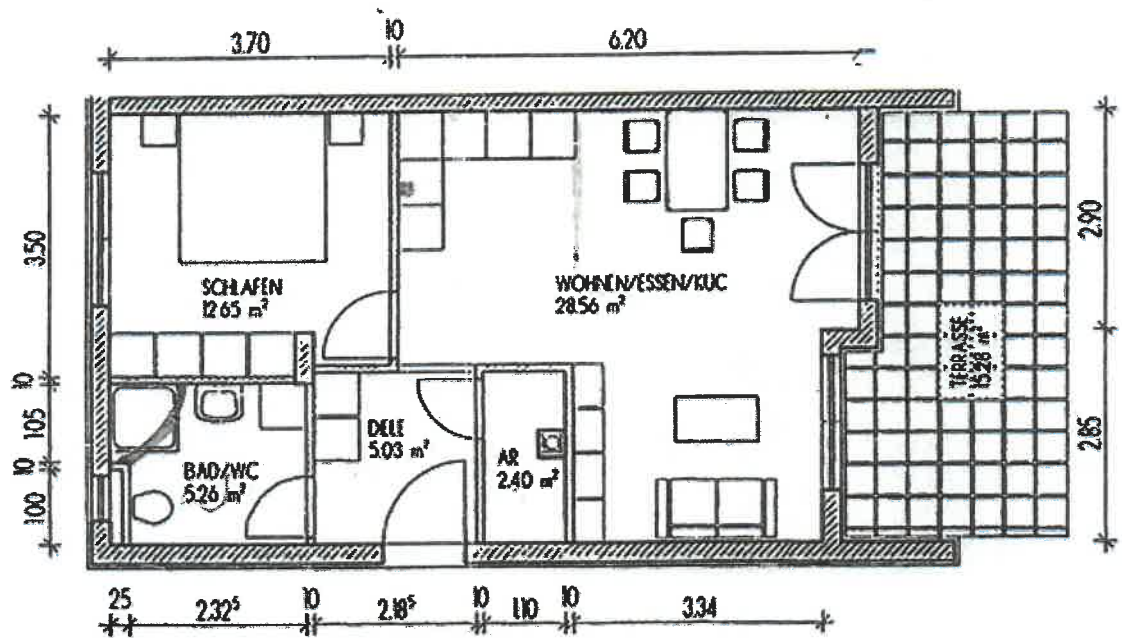
FOTOS



FOTOS



PLAN



NEHMEN SIE GERNE KONTAKT MIT UNS AUF

KONTAKT:

FMD Immo-Management e. U.

Herr Ing. Florian Frickh

+ 43 677 62 64 75 59

info@fmd-immo.at
