

**Fügen: Hochwertig ausgestattete Terrassenwohnung mit  
Garten und Tiefgaragenabstellplatz**



**Objektnummer: 882**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6263 Fügen
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	83,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	64,05 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	455.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,51 €
<b>Hezkosten:</b>	56,08 €
<b>USt.:</b>	22,62 €

### Infos zu Preis:

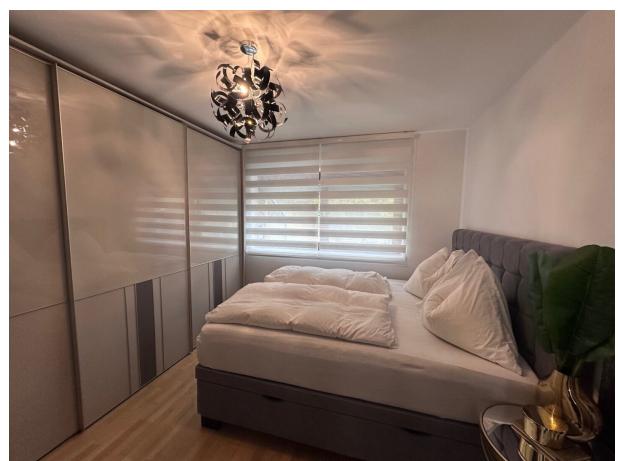
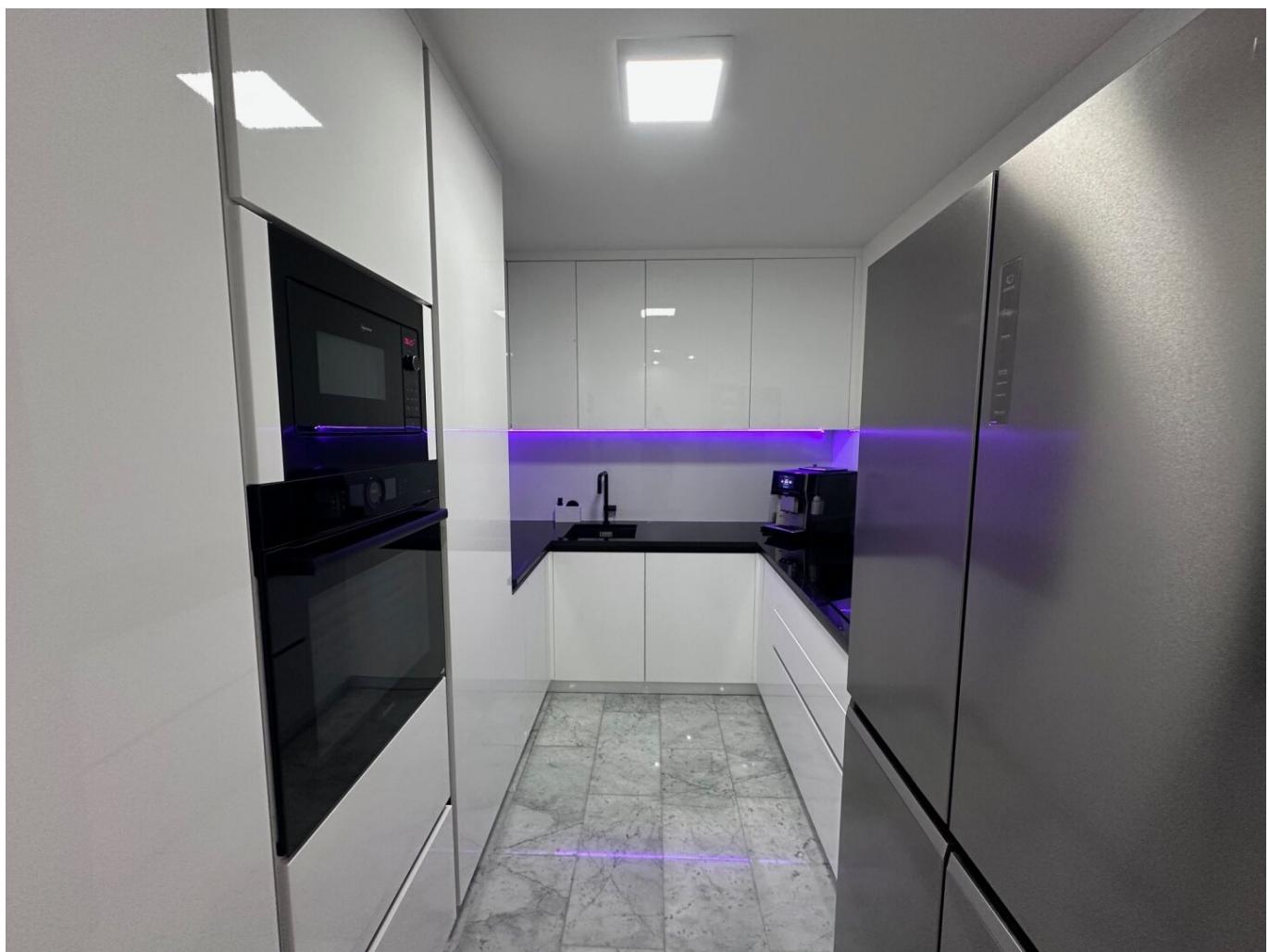
1 Tiefgaragenplatz um zusätzlich € 25.000,00 ist verpflichtend zu erwerben!

### Provisionsangabe:

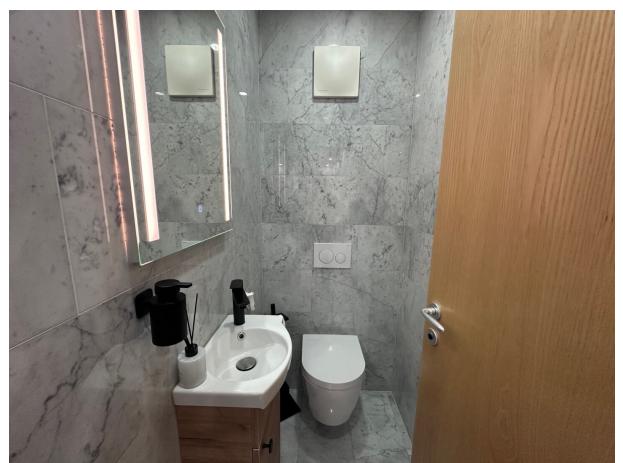
3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

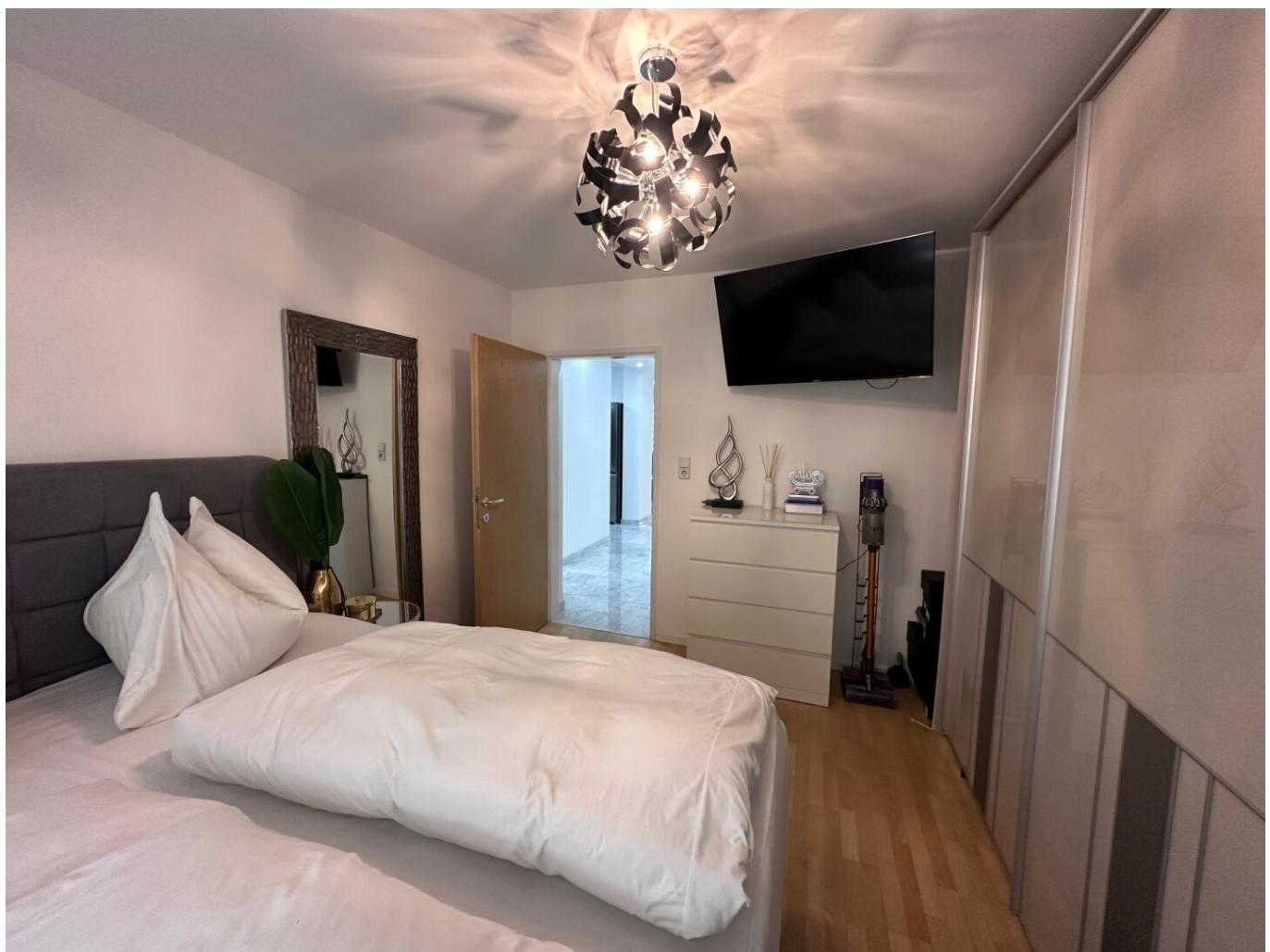
## Ihr Ansprechpartner

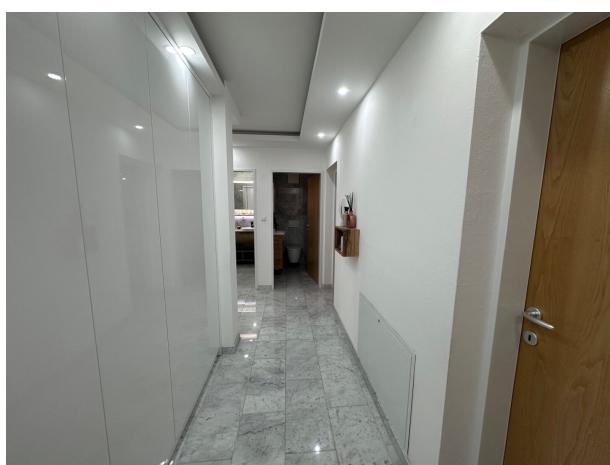


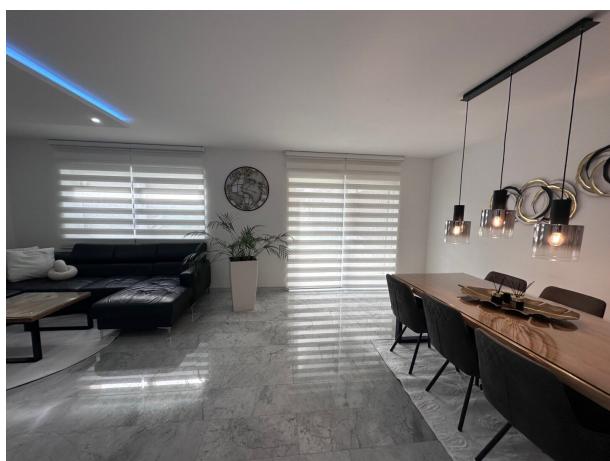


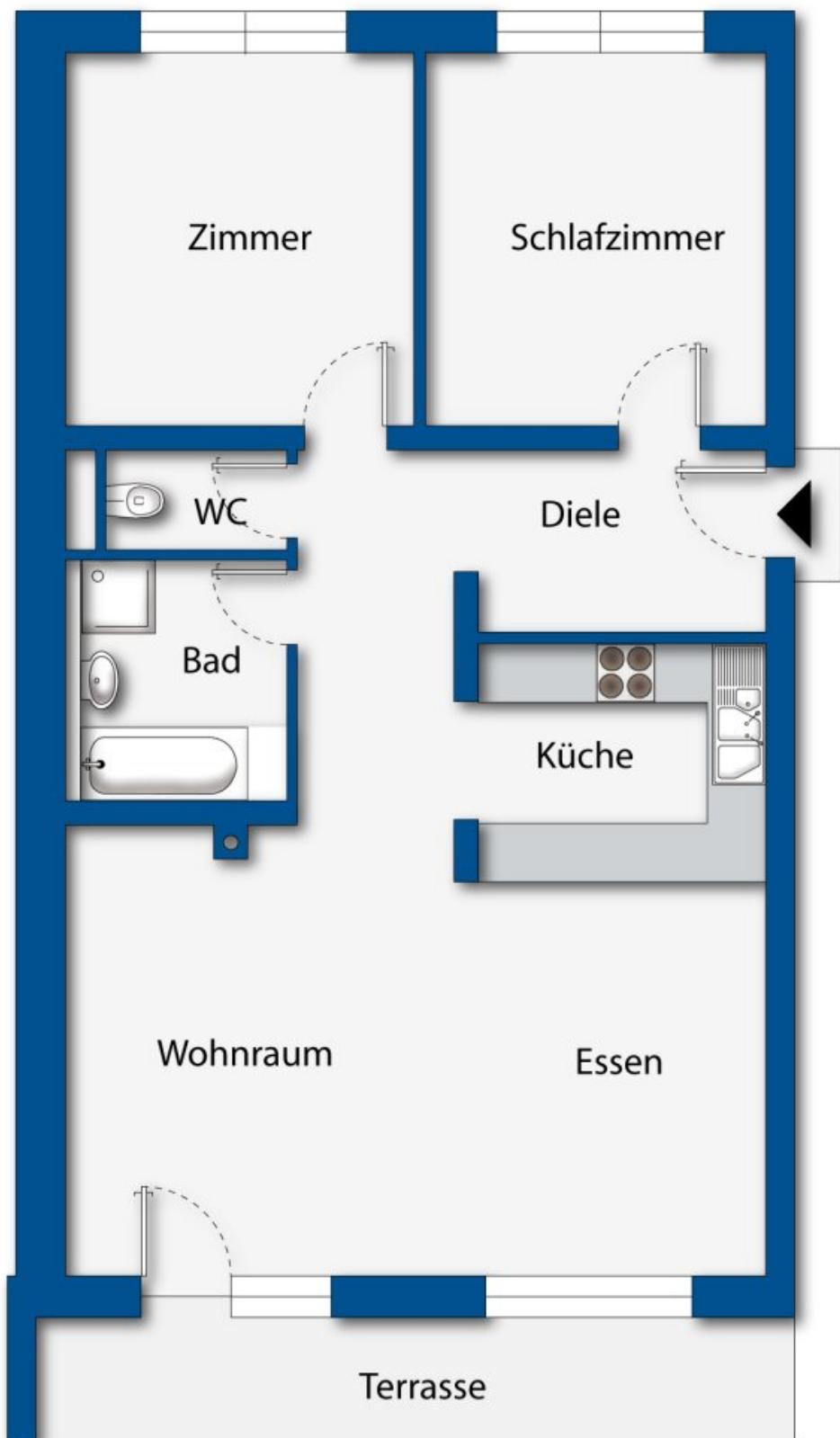












# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **moderne, erst im Jahr 2023 komplett sanierte 3-Zimmer-Wohnung** im Erdgeschoß einer sehr gepflegten Wohnanlage in **A-6263 Fügen im Zillertal**. Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und einer **großen Terrasse mit umzäuntem Garten**, der ein besonderes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität bietet.

Mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 83 m<sup>2</sup>** ist dieses Zuhause ideal für **Paare oder Familien**, die modernes Wohnen mit Tiroler Lebensgefühl verbinden möchten.

## Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine klare Struktur und ein harmonisches Wohnkonzept:

- Großzügiger **Wohn- und Essbereich** mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- **Moderne Küche** mit hochwertigen Geräten der Marken BORA, BOSCH und NEFF und eleganter Granitarbeitsfläche
- Zwei **helle Schlafzimmer** mit Einbauschranken
- Neues, stilvoll gestaltetes **Badezimmer** mit edlen Armaturen
- Separates **WC**
- **Abstellraum/Kellerabteil**
- **1 Tiefgaragenplatz** um zusätzlich € 25.000,00 (ist verpflichtend zu erwerben)

Die gesamte Wohnung verfügt über **Fußbodenheizung** und wurde im **Sommer 2023 vollständig saniert**. Dabei kamen ausschließlich hochwertige Materialien zum Einsatz: **Marmorböden**, neue **Badezimmer- und Sanitäreinrichtung**, eine moderne **Einbauküche** sowie passgenaue **Einbauschränke**, die perfekt auf das Raumkonzept abgestimmt sind.

Im Kaufpreis inkludiert sind **die Küche, die Badezimmerschränke und die Einbauschränke**. Weitere Möbelstücke können gerne bei Interesse nach Absprache übernommen werden.

## Besonderheiten

- Komplettsanierung 2023
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Edle Marmorböden
- Großzügige Terrasse mit **eingezäuntem Garten** mit Privatsphäre
- **1 Tiefgaragenstellplatz**
- Zentrale und dennoch ruhige Lage in Fügen

Hier könnte schon bald Ihr neues Zuhause entstehen mit Platz zum Durchatmen, Genießen

und Ankommen.

Wenn Sie sich für diese Wohnung interessieren, **senden Sie uns gerne Ihre Anfrage** mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Wir melden mich umgehend persönlich bei Ihnen, um **alle Details zu besprechen** und bei Interesse **einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren**.

**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 <500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap