

Fügenberg: Ankommen, durchatmen, zuhause sein – moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 909

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6264 Fügenberg
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	324.000,00 €
Betriebskosten:	90,82 €
Heizkosten:	27,42 €
USt.:	18,12 €
Infos zu Preis:	

Tiefgaragenplatz (€ 25.000) und Freistellplatz (€ 15.000) verpflichtend zusätzlich zu erwerben.

Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner



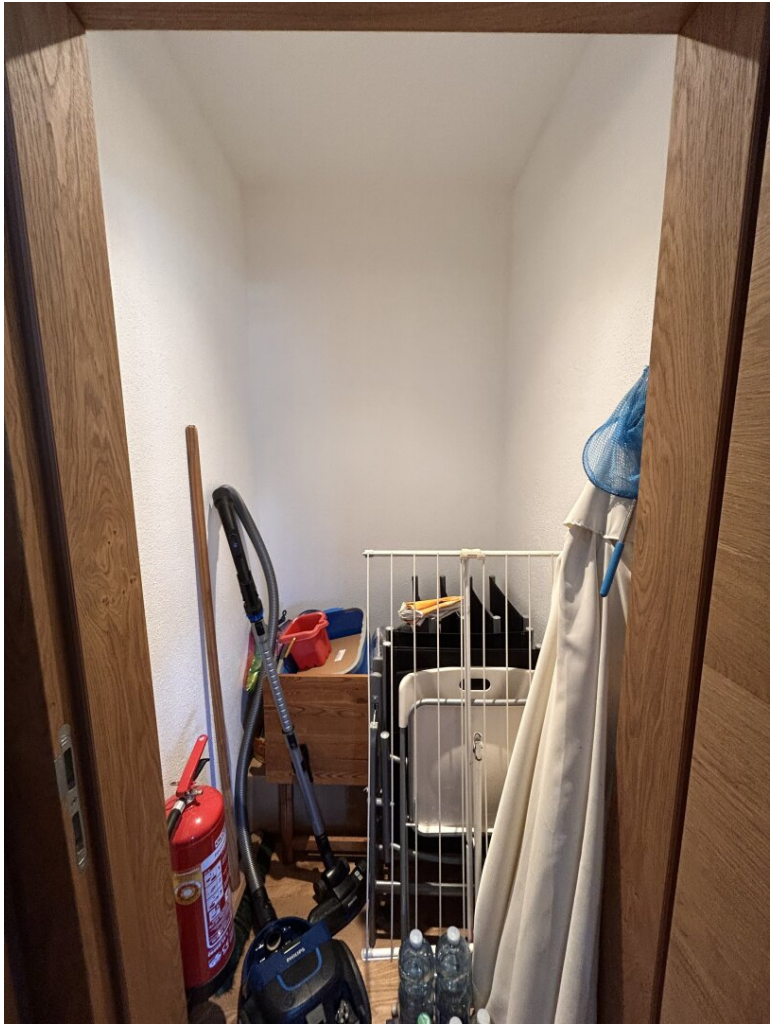


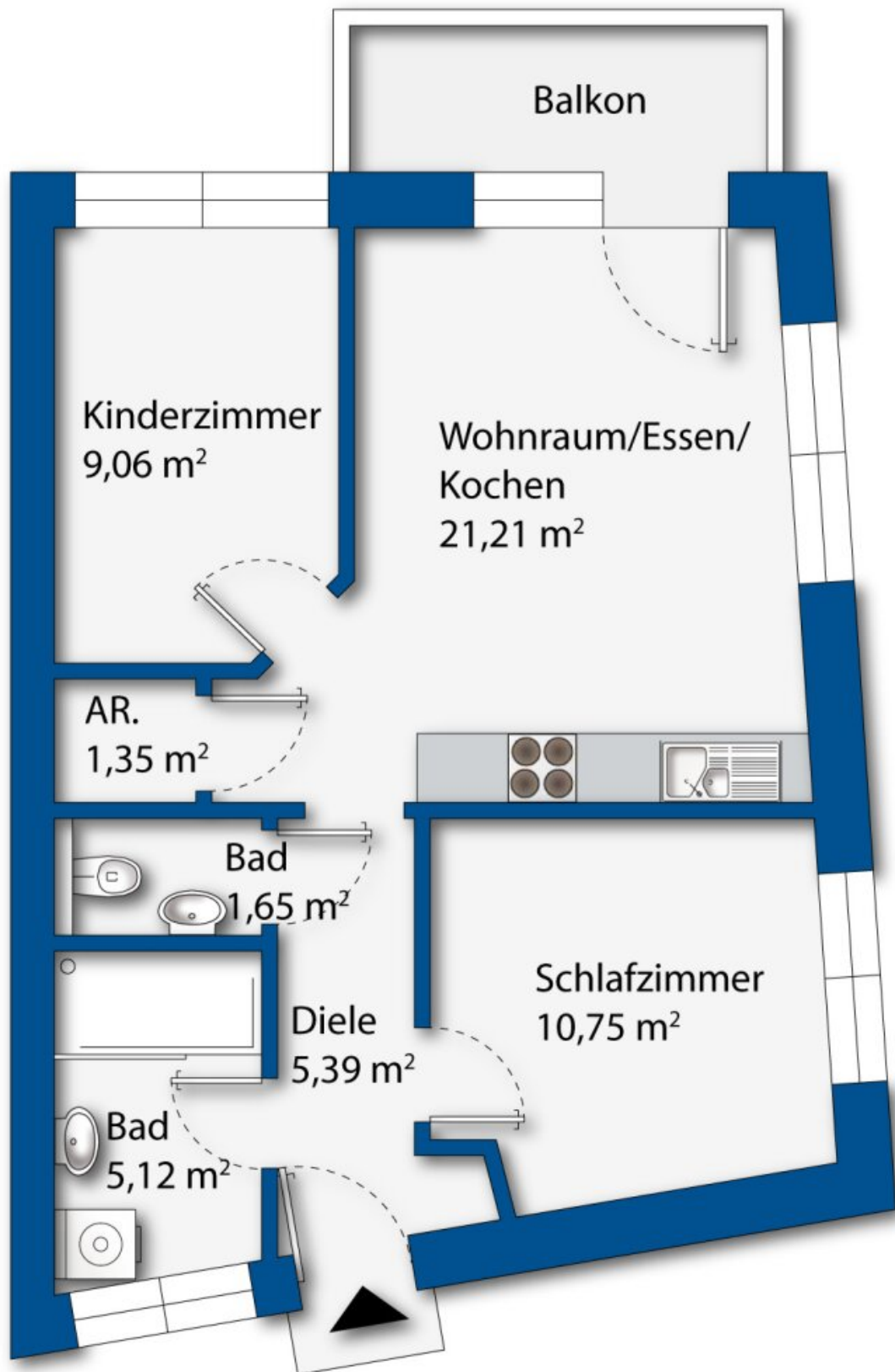












s WOHNFINANZ

Maßgeschneiderte Finanzierungslösungen

Die s Wohnfinanz sorgt für eine maßgefertigte Finanzierung für Ihr Wohnglück. Vom Kredit bis zur Versicherung bieten wir Privatpersonen und Finanzdienstleister:innen alle nötigen Leistungen unter einem Dach. Persönliche Beratung vor Ort, ein hoher Qualitätsanspruch und rasche Entscheidungen machen uns zur ersten Adresse rund um die Finanzierung von Bauen und Wohnen. Dabei können wir auf ein starkes Fundament bauen: die Kompetenz und die Leistungspalette der gesamten Erste Bank und Sparkassengruppe.

★ Ihre Vorteile auf einen Blick

So individuell
wie Ihre
Wünsche

Wir beraten Sie gerne **persönlich** vor Ort oder per Video.

So individuell wie Ihre Wünsche: Wir erstellen Ihnen ein **maßgeschneidertes Finanzierungskonzept**.

Wir berechnen für Sie die mögliche **Förderhöhe** und unterstützen sie bei der Abwicklung

Ihre **Sicherheit** ist uns wichtig: Durch Absicherung der Zinsen, des Projektes und der Personen sorgen wir dafür, dass Ihre Finanzierung auch in schwierigen Zeiten sicher und stabil bleibt.

Wir garantieren Ihnen eine **kompetente** und **rasche Abwicklung**.

Der Vergleich macht sicher: Sie erhalten von uns einen **umfassenden Marktvergleich** und sehen somit, dass Sie von uns Ihr ideales Angebot bekommen.

FinanzCheck: Gerne überprüfen wir auch Ihre bestehende Finanzierung oder Versicherung von anderen Anbietern. Gemeinsam finden wir die beste Lösung für Sie.

FINANZIEREN

Wir bieten alles rund um die Finanzierung von Ihrem Wohnglück: Bauspardarlehen, Wohnkredit, Bau- und Wohnkonto, Gesamtfinanzierung, Förderung



ABSICHERN

Ihre Sicherheit ist uns wichtig: bedarfsgerechte Sicherheit für die Finanzierung, Ihr Projekt und Ihre Familie.



VORSORGEN

Nehmen Sie Ihre Zukunft in die Hand: egal ob Bausparen, Pensionsvorsorge oder Vorsorge mit Immobilien.



Ihre Spezialist:in
vor Ort



Rudolf Eller
Spezialist:in Wohnraumfinanzierung



Büro Standort
Sparkassenplatz 5
6020 Innsbruck



Kontaktdaten
05 0100 – 26963
0664 8386404
rudolf.eller@swohnfinanz.at

Impressum:

Medieninhaber, Hersteller, Herausgeber und Redaktion: Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft, Postanschrift: Am Belvedere 1, 1100 Wien. Die s Wohnfinanz ist gemäß §136a Gewerbeordnung zur Vermittlung (Vorstellen, Anbieten und Vorarbeiten) von Personal- und Hypothekarkrediten für ausgewählte Kreditinstitute befugt.

Objektbeschreibung

Einziehen | Abschließen | Ankommen

Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- **Ca. 54,53 m²** optimal geplante Wohnnutzfläche
- **3-Zimmer-Wohnung** mit perfekter Raumaufteilung
- **Wohnraum mit Küche** ca. 21,21 m² – offen, hell, einladend
- **Zwei Schlafzimmer** (ca. 10,75 m² & 9,06 m²)
- **Balkon** ca. 4,62 m²
- **Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche & Tischler-Badmöbeln**
- **Separates WC**
- **Abstellraum** direkt in der Wohnung
- **Küche mit hochwertiger Naturstein-Arbeitsplatte**
- **Eichen-Dielenboden & stumpf einschlagende Eichentüren**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster**
- **Fußbodenheizung & Luftwärmepumpe**

- **Tiefgaragenstellplatz** (verpflichtend um zusätzlich € 25.000)
- **Autoabstellplatz im Freien direkt neben dem Wohnung** (verpflichtend um zusätzlich € 15.000)
- **Eigener Keller**
- **Allgemeiner Raum für Fahrräder & Kinderwagen** (KG ca. 9,97 m²)
- **Direkter Zugang zur Wohnung von außen**
- **Erstbezug – noch nie bewohnt**
- **Teilmöbliert** (inkl. Boxspringbetten, Sofa, Esstisch, TV)
- **Kein Freizeitwohnsitz möglich, sondern nur als Hauptwohnsitz möglich.**

Ankommen | Durchatmen | Zuhause sein

Diese Wohnung fühlt sich vom ersten Moment an richtig an. Kein Renovieren, kein Nachrüsten, kein Warten – hier ist alles vorbereitet. Auf rund 54,53 m² entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das Raum, Licht und Qualität perfekt verbindet. Die Diele empfängt Sie mit Klarheit und Ordnung, von hier aus öffnet sich der Weg in ein Zuhause, das modernes Wohnen auf den Punkt bringt.

Der offen gestaltete Wohnraum mit Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Mit rund 21,21 m² ist er großzügig, hell und einladend. Die Küche überzeugt nicht nur optisch, sondern auch haptisch: eine Naturstein-Arbeitsplatte, klare Linien und hochwertige Verarbeitung machen sie zum Mittelpunkt des Alltags. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen – ein Platz für Ruhe, Sonne und kurze Auszeiten.

Zwei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: Hauptschlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – alles ist möglich. Hochwertige Boxspringbetten, ein stilvolles

Bettsofa, Esstisch mit Stühlen und ein Fernseher sind bereits vorhanden. Einziehen, auspacken, leben. Das Tageslichtbad überzeugt mit moderner Walk-In-Dusche, maßgefertigten Tischler-Badmöbeln und hochwertiger Ausstattung. Das separate WC erhöht den Komfort im Alltag spürbar. Ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung sorgt für Ordnung und kurze Wege.

Eichen-Dielenböden, stumpf einschlagende Eichentüren und 3-fach verglaste Kunststofffenster unterstreichen den hochwertigen Anspruch dieser Wohnung. Die Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme, die moderne Luftwärmepumpe für Effizienz und niedrige Betriebskosten. Ruhig, nachhaltig und zukunftssicher.

Besonders praktisch: der **direkte Zugang zur Wohnung von außen** und der **direkt angrenzende Stellplatz** – ideal für den Alltag. Zusätzlich stehen ein Tiefgaragenabstellplatz sowie ein allgemeiner Raum mit Zugang über die Tiefgarage für Fahrräder und Kinderwagen zur Verfügung.

Diese Wohnung richtet sich an Eigennutzer, die keine Kompromisse eingehen wollen. An Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe, durchdachte Grundrisse und sofortige Nutzbarkeit legen. Ob Single, Paar oder kleine Familie – hier investieren Sie nicht nur in eine Immobilie, sondern in Lebensqualität.

Jetzt kaufen — und bis zu 2,3 % sparen

Der Staat macht Ihnen bis **1. Juli 2026** ein einmaliges Angebot: Wer jetzt sein erstes Eigenheim kauft und dort seinen **Hauptwohnsitz** begründet, zahlt **keine Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren**. Das sind im Normalfall 1,1 % für die Eintragung des Eigentumsrechts und 1,2 % für die Hypothek — zusammen **2,3 % der Bemessungsgrundlage**, die vollständig entfallen.

Diese Ersparnis ist real, einmalig und nur noch bis Juli 2026 gültig.

? Wer jetzt kauft und einzieht, zahlt 2,3 % weniger. Wer wartet, zahlt sie.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Das erste Bild dient als **Visualisierung einer möglichen Einrichtung** und soll eine unverbindliche Vorstellung der Raumgestaltung vermitteln. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap