

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



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: GRASL Immobilien
Kontakt: GRASL Immobilien
Adresse
(Straße, Hausnummer, PLZ): Münchner Strasse 11
6130 Schwaz
Telefon: +43 5242 66666
Mobile: +43 699 10507773
E-Mail: office@grasl-immobilien.at

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

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 & Kinderwägen** (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 Kunststoffenster 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 Kinderwägen 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

Fügenberg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im vorderen Zillertal. Erhöht über dem Tal gelegen, verbindet der Ort auf besondere Weise Ruhe, Sonne und Ausblick mit der Nähe zu Infrastruktur und urbanem Leben. Wer hier wohnt, entscheidet sich bewusst für Lebensqualität – fernab von Durchzugsverkehr, aber dennoch bestens angebunden. Die sonnige Hanglage sorgt für ein offenes, luftiges Wohngefühl und einen weiten Blick über das Zillertal und die umliegende Bergwelt. Gleichzeitig bleibt der Alltag angenehm unkompliziert: Das Zentrum von Fügen mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, Ärzten, Gastronomie und Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist hervorragend – die Inntalautobahn bringt Sie rasch Richtung Innsbruck oder Kufstein. Fügenberg ist ideal für Menschen, die ruhig wohnen, aber nicht abgeschieden leben möchten. Spaziergänge direkt vor der Haustür, kurze Wege in die Natur und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in greifbarer Nähe machen den Standort besonders attraktiv für Eigennutzer. Familien schätzen die sichere, überschaubare Umgebung, Paare und Singles die Kombination aus Rückzug und Flexibilität. Im Winter wie im Sommer bietet die Region vielfältige Freizeitmöglichkeiten – ohne den Charakter eines reinen Tourismusortes zu verlieren. Genau das macht Fügenberg so besonders: ein authentischer Wohnort, der dauerhaftes Wohnen in den Mittelpunkt stellt. Diese Lage steht für Beständigkeit, Werthaltigkeit und ein entspanntes Lebensgefühl. Ein Platz, an dem man nicht nur wohnt, sondern gerne bleibt.

Kaufnebenkosten

3,5 % des Kaufpreises (Grunderwerbssteuer)
1,1 % des Kaufpreises (Grundbucheintragungsgebühr)
2,0 % zzgl. 20 % USt. und Barauslagen (Vertragserrichtung inkl. Treuhandabwicklung)
3,0 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (Vermittlungsprovision)

Courtagepassus

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und

Aktualität dieser Angaben.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich schriftlich mit.

Sofern Sie eine **Immobilie verkaufen oder vermieten** möchten, können sie uns jederzeit kontaktieren. Für eine **unverbindliche Verkehrswertschätzung**, eine **bankenunabhängige Finanzierungsvermittlung** sowie eine **umfassende individuelle Beratung** rund um Ihre Immobilie stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung - wir freuen uns schon auf Ihre Kontaktaufnahme!

GRASL Immobilien

Münchner Straße 11

A-6130 Schwaz

M:

Weitere interessante Objekte finden Sie unter www.grasl-immobilien.at

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Tirol Schwaz, Fügenberg	
Anzeigen ID	360764	
Vertragsart	Kaufen	
Objektart	Wohnung	
Objekttyp	Allgemein	
Wohnfläche	54.74 m ²	
Zimmer	3	
Stockwerk	1	
Bautyp	Gebraucht/Gepflegt	
Baujahr	2017	
Bauweise	Massiv	
Badezimmer	1	
Balkon	4,62 m ²	
Heizung	Wärmepumpe, Zentralheizung	
Verfügbar ab	sos	
Gesamtanzahl Stellplätze	1	
HWB (kwh/m²a)	28 kwh/m ² a	
HWB-Klasse	B	
FGEE	0.77 kwh/m ² a	
FGEE-Klasse	A	
Externe ID	justimmo_345455_909	
Parkplatz:	(Tief-)Garage	Freiplatz

Preis	€ 324.000 Tiefgaragenplatz (€ 25.000) und Freistellplatz (€ 15.000) verpflichtend zusätzlich zu erwerben.
Nebenkosten	€ 90,82
Einmalkosten	3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 27,42







