

## **SCHWAZ - 90 m<sup>2</sup> ERDGESCHOSSWOHNUNG MIT STELLATZ UND GUTEM GRUNDRISS**



**Objektnummer: 1288**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6130 Schwaz
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	89,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	348,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	95,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michele Ortner**

Immolution GmbH  
Behaimstraße 2









## Objektbeschreibung

### **SCHWAZ | 3,5 ZIMMERWOHNUNG | WOHNFLÄCHE ca. 90 m<sup>2</sup> | LOGGIA | KELLER | STELLPLATZ**

Willkommen im schönen Schwaz in Tirol! Hier bieten wir Ihnen eine Gelegenheit, Ihr neues Zuhause zu finden.

In zentraler Lage, im Erdgeschoss einer Wohnanlage, erwartet Sie eine geräumige 3,5-Zimmerwohnung mit einer Fläche von ca. 90 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihren vorteilhaften Grundriss, sondern auch durch ihre gepflegte Ausstattung. Die Wohnung befindet sich in einer guten Lage mit Blick ins Grüne. Mit insgesamt 3,5 Zimmern und einer Loggia bietet sie genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich bestens für Paare oder Familien.

Diese Wohnanlage wurde im Jahre 1976 errichtet und von der Hausverwaltung Alpenländische laufend instand gehalten.

Der Eingangsbereich zu dieser Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist bequem über den barrierefreien Hauseingang zu erreichen. Von hier aus gelangen Sie über den Flur in den ca. 25 m<sup>2</sup> offenen Wohn- und Essbereich, der mit Parkett ausgestattet ist und viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet. Aufgrund der großzügigen Fenster ist der Wohnraum hell und freundlich. Die Loggia, welche vom Wohnbereich aus zugänglich ist, lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen und den Blick ins Grüne schweifen lassen. Durch die vorteilhafte Ausrichtung nach Südosten ist mit viel Tageslicht zu rechnen.

Die abgetrennte Küche ist mit modernen Elektrogeräten und mit einer großen Arbeitsfläche ausgestattet. Sie bietet genug Stauraum für Küchenutensilien und verfügt über alle notwendigen Geräte um Ihre Lieblingsgerichte zu kochen. Über den Flur erreichen Sie die weiteren Räumlichkeiten dieser Wohnung. Die beiden Schlafzimmer mit je ca. 14 m<sup>2</sup> sind geräumig und nach Norden ausgerichtet.

Im ca. 4 m<sup>2</sup> Bad befindet sich eine Badewanne, ein Waschtisch und der Waschmaschinenanschluss. Das separate WC befindet sich daneben. Der ca. 3 m<sup>2</sup> Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die gepflegte Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Die Böden im Wohnbereich und in den Zimmern bestehen aus Parkett, das Badezimmer und das WC wurden gefliest. Beheizt wird dieses Objekt über eine Gas-Zentralheizung. Diese sorgt für behagliche Wärme an kalten Tagen. Die Kunststofffenster sind mehrfach verglast und teilweise mit Rollläden ausgestattet. Die hochwertigen Einbaumöbel bestehen aus Vollholz.

Die zentrale Lage dieser Wohnung ist ideal für alle, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel suchen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Bushaltestellen, den Bahnhof und auch den Autobahnanschluss. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend und ist von Grünflächen umgeben. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule und ein Kindergarten. Auch ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind schnell zu Fuß erreichbar.

In den ausgewiesenen Betriebskosten ist die Instandhaltungsrücklage bereits enthalten. Diese Immobilie wird teilmöbliert verkauft. Zusätzlich zur Wohnung gehören noch ein separater und mittels einer Schranke abgesicherter Stellplatz und ein Kellerabteil. Im Jahr 2024 bzw. in den kommenden Jahren sind keine größeren Instandhaltungsarbeiten zu erwarten.

Wenn Sie auf der Suche nach einer gepflegten Wohnung in Zentrumsnähe sind, ist diese Wohnung genau das Richtige für Sie.

**Machen Sie sich selbst ein Bild dieser schönen Wohnung. Wir freuen uns, Sie persönlich kennenzulernen!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m



Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap