

**PANORAMABLICK – Leben in einer der exklusivsten  
Wohngenden von Schwaz**



**Objektnummer: 1585/173**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6130 Schwaz
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	74,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 48,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,00 €
<b>Heizkosten:</b>	113,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	68,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Leutgeb**

Leutgeb Immobilien  
Dr. Glatz-Straße 1









## Objektbeschreibung

### **SCHWAZ-PIRCHANGER | TRAUMAUSSICHT | 3-ZIMMER | WOHNFLÄCHE CA. 75 m<sup>2</sup> | BALKON | TIEFGARAGE OPTIONAL**

Zum Verkauf gelangt eine moderne 3-Zimmerwohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer Wohnanlage im Ortsteil Pirchanger. Die Wohnung besticht durch ihre sonnige Lage und den atemberaubenden Blick auf das umliegende Bergpanorama. Im Jahr 2008 wurde diese Liegenschaft, mit hochwertigem Baustandard errichtet. Diese Immobilie überzeugt mit durchdachtem Grundriss und moderner Ausstattung. Diese Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist bequem von der Tiefgarage aus mit dem Aufzug erreichbar.

Vom Vorraum aus führt der Gang in den lichtdurchfluteten, offenen 27 m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich, der direkten Zugang auf den ca. 12 m<sup>2</sup> großen Balkon mit traumhaftem Ausblick bietet. Die südwestliche Ausrichtung des Balkons lädt besonders im Sommer dazu ein, die zahlreichen Sonnenstunden in vollen Zügen zu genießen und zu entspannen. Angrenzend an den Wohnbereich befinden sich zwei Zimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup>, die flexibel als Arbeitszimmer oder Schlafzimmer genutzt werden können. Ein weiteres Highlight ist das ca. 6 m<sup>2</sup> große Badezimmer, das mit einer Dusche, Badewanne und einem Waschtisch ausgestattet ist. Das WC befindet sich separat, direkt angrenzend zum Badezimmer.

#### **Details zum Objekt:**

- **Baujahr:** 2008
- **Zimmer:** 3
- **Größe:** ca. 75 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 1. Obergeschoss
- **Personenaufzug:** vorhanden
- **Badezimmer:** 1
- **Getrenntes WC:** 1

- **Böden:** Parkett & Fliesen
- **Heizungsart:** Gas-Zentralheizung
- **Fenster:** Kunststoff, mehrfach verglast
- **Balkon:** ca. 12 m<sup>2</sup>, Südwest Ausrichtung
- **Abstellraum:** 1
- **Keller:** ca. 4 m<sup>2</sup>
- **Lage:** sehr sonnig, gute Infrastruktur
- **Grundriss:** zentral begehbar
- **Besonders geeignet für Familien**

Die Nähe zur Natur und die ruhige, familienfreundliche Umgebung machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause. Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs.

Beliebte Wohnlage: Pirchanger zählt zu den gefragtesten Wohngegenden in Schwaz – ruhig, grün und Stadtnah. Die Lage am Südhang bietet traumhafte Fernblicke und einen hohen Anteil an Sonne – besonders am Abend.

Sehr gute Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung: Busverbindungen zum Zentrum und zum Busterminal Schwaz, Bahnhof in rund 2 km Entfernung.

Die gute Verkehrsanbindung nach Innsbruck und in die umliegenden Berge macht die Lage besonders vielseitig, ideal für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen. Die nahegelegene Stadt Schwaz bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle

Einrichtungen.

**Diese Immobilie ist ab sofort beziehbar. Die Wohnung wird ohne Küche verkauft.**

**Kaufpreis Tiefgaragenabstellplatz 20 000 €. Wir freuen uns Sie persönlich kennenzulernen!**

**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://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap