

## **Schwaz: Viel Platz für Familienleben – wohnen, ankommen, zuhause sein**



**Objektnummer: 912**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6130 Schwaz                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 110,50 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 133,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,39                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.265,30 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 884,00 €                          |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.115,22 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 231,22 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 32,13 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 117,95 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



## GRASL Immobilien

GRASL Immobilien  
Münchner Straße 11





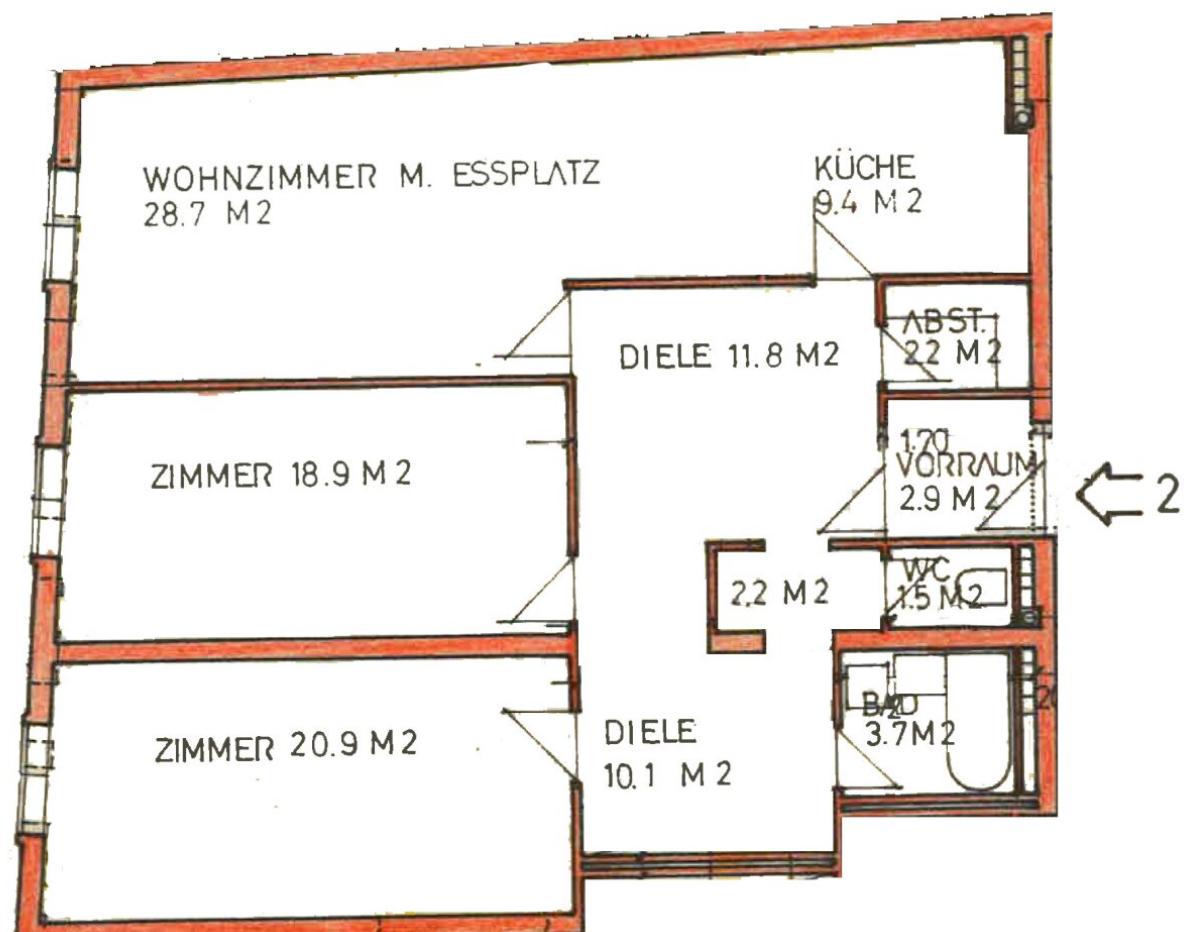
**GRASL**  
IMMOBILIEN



**GRASL**  
IMMOBILIEN



**GRASL**  
IMMOBILIEN



Bei dieser Skizze handelt es sich um  
eine maßstabsähnliche Nachzeichnung!

# Objektbeschreibung

**Mitten im Leben | Viel Raum für Ihr Zuhause**

## HIGHLIGHTS

- Großzügige **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- Separate Küche mit **moderner Einbauküche**
- **Badezimmer mit Badewanne** – entspannt in den Tag starten oder abschalten am Abend
- **Separates WC** – praktisch im Alltag
- **Durchdachter Grundriss**, ideal für Paare und Familien
- Gepflegtes Wohnhaus mit **Lift**
- **Abstellraum** für Ordnung ohne Kompromisse
- **Zentrale Altstadtlage in Schwaz**
- **Kleine Parkplätze verfügbar**
- Anwohnerparken über **Parkkarte der Stadtgemeinde Schwaz**

**Ankommen | Durchatmen | Zuhause sein**

Diese Wohnung fühlt sich vom ersten Moment richtig an. Viel Platz, klare Strukturen und ein Grundriss, der den Alltag leichter macht. Hier ist Raum für gemeinsames Leben – und genauso

für Rückzug, Ruhe und Privatsphäre. Ein Zuhause, das mitdenkt und mitwächst.

## **Wohnen, wie es im Alltag wirklich zählt**

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich – ein Ort für gemeinsame Mahlzeiten, Gespräche und entspannte Abende. Die separate Küche ist modern ausgestattet und funktional geplant, sodass Kochen Spaß macht und nicht stört. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort. Der klare Schnitt sorgt dafür, dass jeder seinen Platz findet.

Das Badezimmer mit Badewanne lädt zum Abschalten ein, während das **separate WC** den Alltag spürbar komfortabler macht – besonders für Familien oder bei Besuch. Abstellraum und Kellerabteil schaffen zusätzlichen Stauraum und halten den Wohnbereich frei und aufgeräumt.

## **Kostenübersicht**

Hauptmietzins inkl. USt.

Betriebskosten inkl. USt.

Heizkosten inkl. USt.

**Gesamtmiete inkl. Betriebs- & Heizkosten inkl. USt.**

## **Wichtiger Hinweis für Interessenten**

Um eine effiziente und faire Terminvergabe zu ermöglichen, bitten wir alle Interessenten, **vor einer Besichtigung die Mieterselbstauskunft aus dem Exposé herunterzuladen, vollständig auszufüllen und an uns zu übermitteln.**

Erst nach Eingang der Unterlagen können Besichtigungstermine vergeben werden. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## **Ihr nächster Schritt**

Wenn Sie sich hier Ihr neues Zuhause vorstellen können, freuen wir uns auf **Ihre vollständige Anfrage inklusive ausgefüllter Mieterselbstauskunft.**

Diese Wohnung ist kein Ort für Kompromisse – sondern für Menschen, die bewusst wohnen möchten.

**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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap