

**Schwaz: Einziehen, wohlfühlen, bleiben – 3,5 Zimmer mit 2 Loggien**



**Objektnummer: 911**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6130 Schwaz
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	93,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 122,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,59
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,00 €
<b>Heizkosten:</b>	61,92 €
<b>USt.:</b>	29,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner



### GRASL Immobilien

GRASL Immobilien  
Münchner Straße 11  
6130 Schwaz



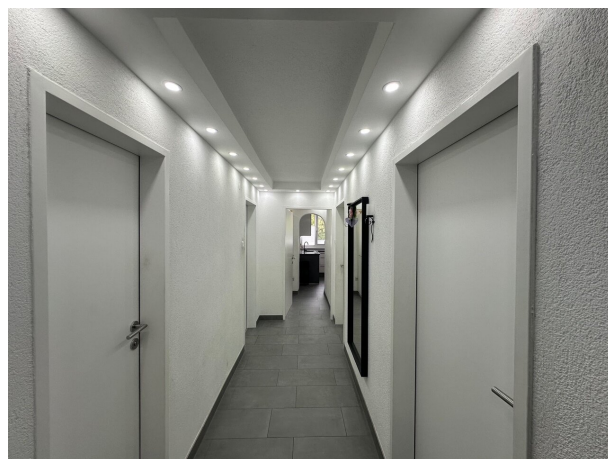




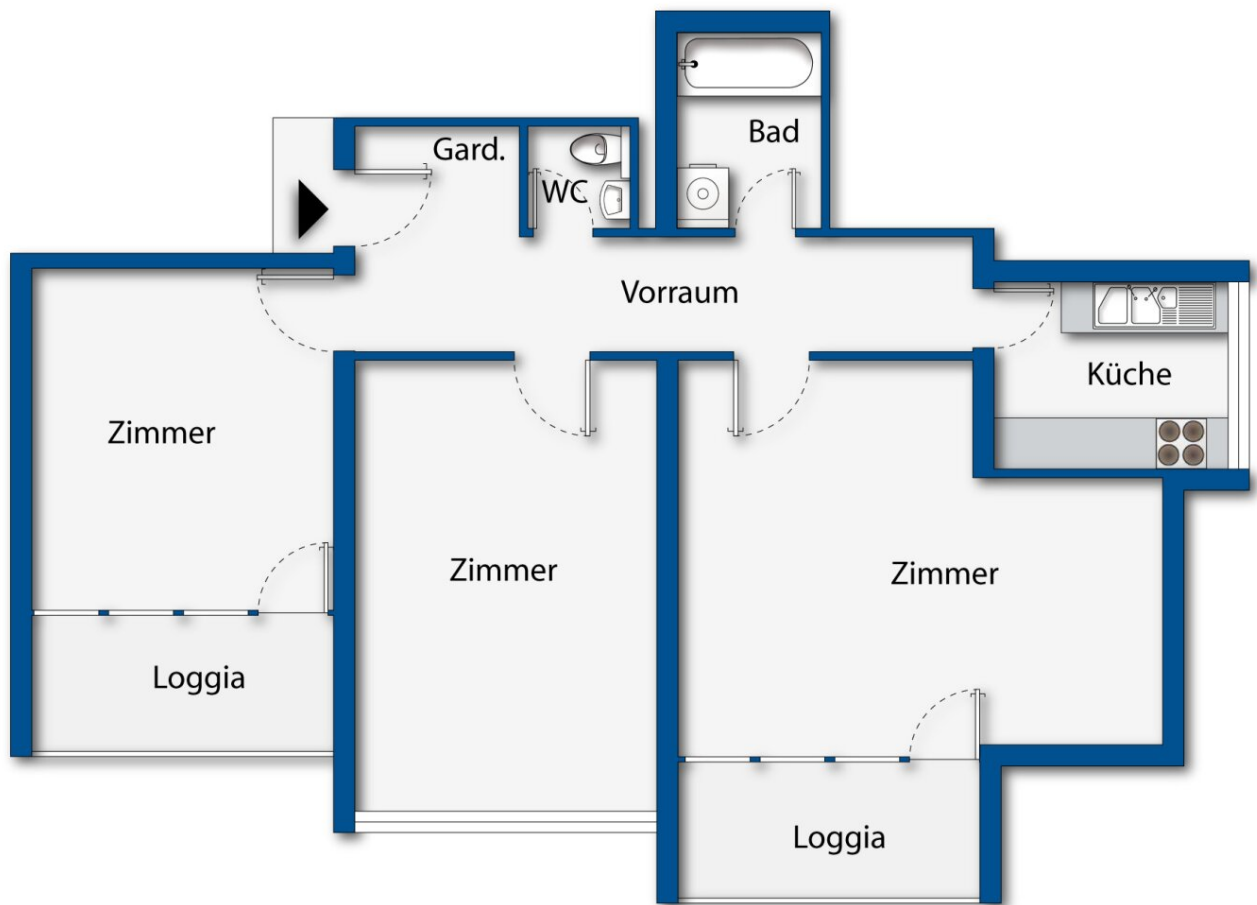














# Objektbeschreibung

**Endlich ankommen | Platz zum Leben | Raum für Familie.**

**Ein Zuhause, das mitdenkt – und mitwächst.**

Diese sanierte 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung ist kein Übergang, sondern ein Ort zum Bleiben. Ein Ort, an dem Familienleben funktioniert, sich entfaltet und jeden Tag ein Stück leichter wird.

## Highlights der Wohnung

- **Großzügige 3,5 Zimmer mit ca. 93 m² Wohnfläche** – ideal für Familien im 2 Stock ohne Lift
- **Zwei sonnige Loggien mit Südwest-Ausrichtung** für entspannte Nachmittage und Abende
- **Durchdachter Grundriss** mit klarer Trennung von Gemeinschafts- und Rückzugsbereichen
- **Laufend gepflegt und 2021 umfassend saniert** – sofort einziehen, kein Renovierungsstress
- **Separate Küche** mit Platz für gemeinsames Kochen
- **Modernes Badezimmer mit Dusche**, WC getrennt
- **Kellerabteil**
- **Gepflegtes Wohnhaus mit angenehmer Nachbarschaft**
- Zur Wohnung stehen **ausschließlich allgemeine Parkplätze** zur Verfügung

- **Kein eigener Stellplatz** vorhanden und **kein Stellplatz in der Wohnanlage** erwerbbar
- **Optional** besteht – je nach Verfügbarkeit – die Möglichkeit, **einen Tiefgaragenplatz in der benachbarten Garage anzumieten**

## **Ankommen | Durchatmen | Zuhause sein**

Die Tür fällt ins Schloss. Schuhe aus. Taschen abstellen.

Kinderlachen erfüllt die Wohnung, während im Wohnzimmer der Alltag langsam zur Ruhe kommt. Hier ist Platz für gemeinsames Leben – und genauso für Rückzug. Ein Zuhause, das Sicherheit gibt, Struktur schafft und Raum lässt für alles, was Familie ausmacht.

## **Wohnen, wie es Familien brauchen**

Der Grundriss dieser Wohnung ist klar, logisch und alltagstauglich. Das großzügige Wohnzimmer wird zum Mittelpunkt des Familienlebens – hier wird gespielt, gelacht, gelernt und entspannt. Die angrenzenden Loggien erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten Platz für kleine Auszeiten, ein Buch am Nachmittag oder ruhige Abende.

Mehrere Zimmer schaffen Flexibilität: Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – alles findet seinen Platz, ohne Kompromisse. Die separate Küche ermöglicht gemeinsames Kochen, ohne dass sich Alltag und Ruhebereiche vermischen. Alles fühlt sich stimmig an. Nichts ist zufällig.

## **Qualität, die man spürt**

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten, modernisierten Zustand. Die Sanierung im Jahr 2021 sorgt für ein zeitgemäßes Wohngefühl und nimmt Familien genau das ab, was Zeit und Nerven kostet: Baustellen, Investitionen und Unsicherheit.

Hier heißt es: einziehen, ankommen, leben.

Helle Räume, gute Struktur und ein angenehmes Wohnklima machen den Unterschied im Alltag – Tag für Tag.

## **Ein Zuhause, das mit der Familie wächst**



Diese Wohnung bietet genau das, was Familien suchen:

Platz für jedes Familienmitglied. Räume zum Zusammensein. Rückzugsmöglichkeiten, wenn sie gebraucht werden. Übersicht, Sicherheit und ein Wohnkonzept, das nicht nur heute passt, sondern auch morgen.

Ein Zuhause, das sich dem Leben anpasst – nicht umgekehrt.

## **Jetzt besichtigen und selbst fühlen**

Man kann viel beschreiben.

Aber dieses Wohngefühl muss man erleben.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, warum sich diese Wohnung für Familien einfach richtig anfühlt.

**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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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