

## **Ein Zuhause zum Durchstarten: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in Schwaz**



**Objektnummer: 10446**

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE  
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6130 Schwaz                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1983                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 72,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 4,70 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 56,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 310.000,00 €                     |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 4.305,56 €                       |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

zzgl. Kosten lt. ÖVI Nebenkostenübersicht

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

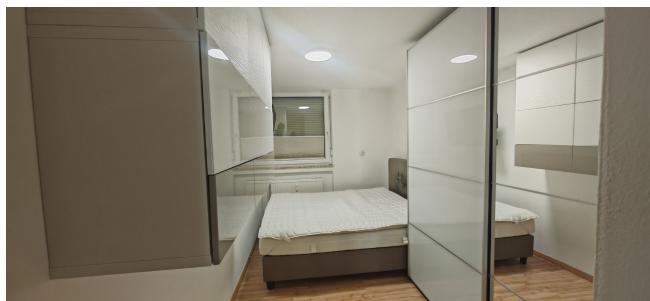
## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Flatscher**

Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien  
Amraser Straße 23  
6020 Innsbruck





# Objektbeschreibung

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im Pirchangerweg in Schwaz, einem **ruhigen Wohngebiet**.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind **gut erreichbar** und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die angenehme Umgebung bietet Ruhe, Sicherheit und eine hohe Lebensqualität.

Objektbeschreibung:

Die sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine warme Wohnatmosphäre. Das **großzügige Wohn- und Esszimmer** mit hochwertigen Echtholz-Dielenböden ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zur **verglasten Loggia**, die zusätzlichen Wohnraum zu jeder Jahreszeit schafft.

Die moderne Küche ist etwa acht Jahre alt, voll ausgestattet und **sofort nutzbar**. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und verfügt über eine ebenerdig begehbarer Dusche sowie Platz für Waschmaschine und Trockner. Ein separates WC ergänzt den Sanitärbereich. Zwei weitere Zimmer mit Laminatböden eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Der gefliesten Vorraum mit Garderobenbereich verbindet alle Räume funktional miteinander.

Ausstattung & Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten**, laufend instand gehaltenen Zustand und ist **sofort bezugsfähig**. Kunststofffenster mit mehrfacher **Isolierverglasung**, ein vorhandener **FI-Schutzschalter** sowie eine Öl-Zentralheizung sorgen für Komfort und Sicherheit. Hochwertige Bodenbeläge und eine gepflegte Sanitärausstattung unterstreichen den wertigen Gesamteindruck.

Zubehör:

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ein Autoabstellplatz ist optional verfügbar und kann um EUR 15.000,- (VB) erworben werden.

Besonderheiten / Highlights:

- + sehr gepflegter, nahezu neuwertiger Zustand
- + ruhige Aussichtslage

- + sofort bezugsfähig
- + kleine, übersichtliche Wohnanlage
- + ideal für Eigennutzer und Anleger

Diese Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus Wohnqualität, Funktionalität und ruhiger Lage und eignet sich ideal für Paare, junge Familien oder als attraktive Anlage.

Interessiert? Weitere Informationen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Alle Angaben erfolgen aufgrund Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer und/oder von Dritten übermittelt wurden und sind ohne Gewähr, Irrtum vorbehalten.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.flatscher.at](http://www.flatscher.at) oder lassen Sie sich [HIER](#) vormerken.

Angebot und Preis freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap