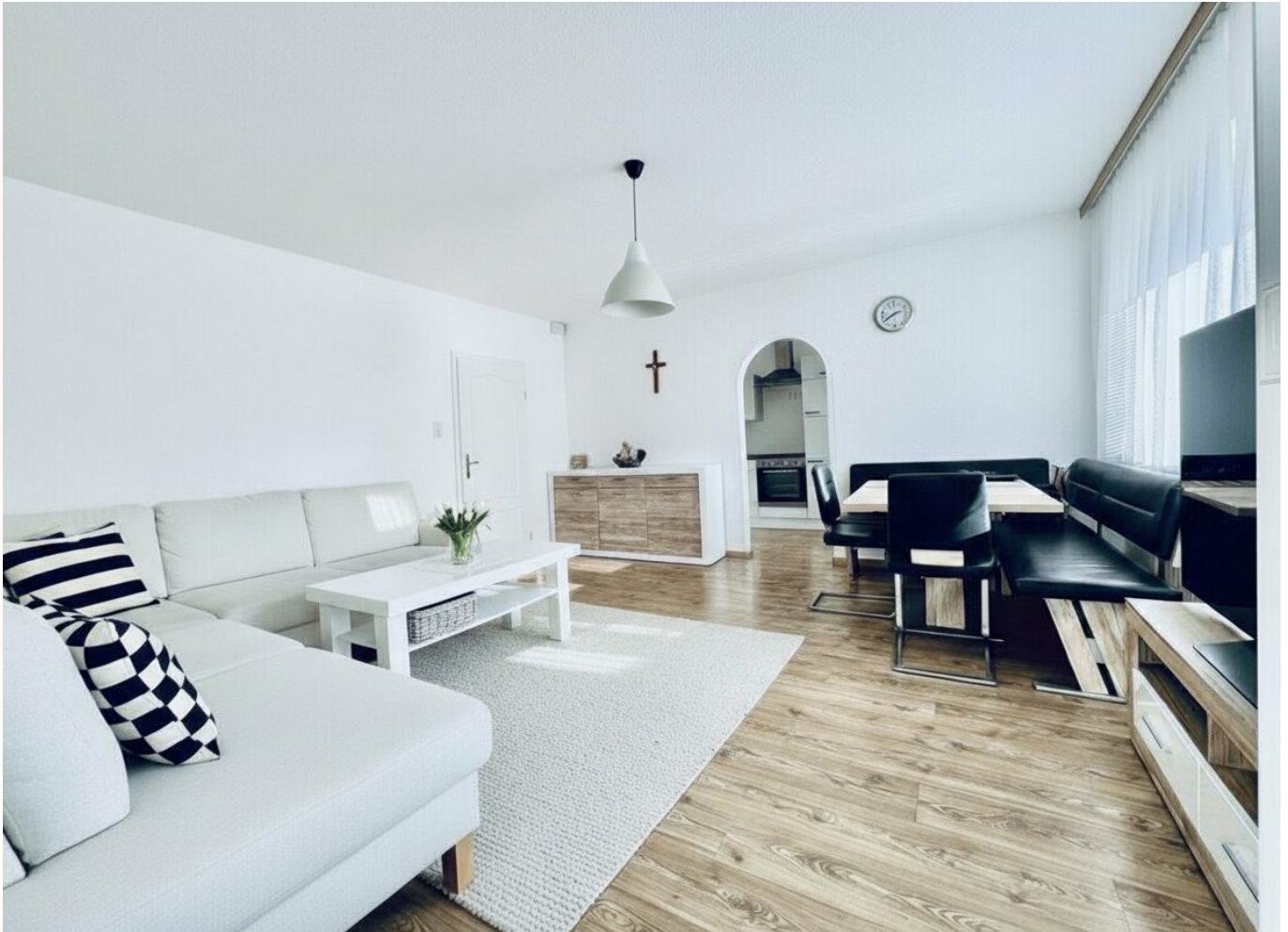


**Schwaz: Zentrumsnahe, lichtdurchflutete  
4-Zimmer-Familienwohnung mit sonniger Loggia und Lift**



**Objektnummer: 1940/51**

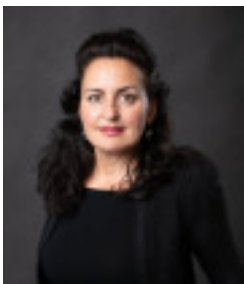
**Eine Immobilie von Immobilie Tirol Silvija**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6130 Schwaz
<b>Wohnfläche:</b>	92,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	104,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	87,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,68
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	443,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvija Andrasevic**

Immobilien Silvija  
Dr. Karl-Stainer-Strasse 31  
6112 Wattens

T +43 6767732388







# Objektbeschreibung

## Top-Lage in Schwaz – zentrumsnah und sonnig

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – 4-Zimmerwohnungen in dieser Größe sind erfahrungsgemäß selten auf dem Markt. Umso attraktiver präsentiert sich dieses Angebot für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Platz, Komfort und eine hervorragende Lage legen.

Zögern Sie nicht – solche Gelegenheiten sind selten.

Die Wohnung befindet sich in attraktiver, zentrumsnaher Lage; Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeitangebote sind rasch und bequem erreichbar und machen diese Lage besonders alltagstauglich.

Die große Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses und ist komfortabel per Lift erreichbar. Eine durchdachte Raumaufteilung und großzügige Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente. Der großzügige Wohn-/Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen, westlich ausgerichteten Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien schafft.

## Highlights auf einen Blick:

- Wohn-/Essbereich: Großzügig und lichtdurchflutet, mit großen westlich ausgerichteten Fensterfronten und direktem Zugang zur Loggia
- Loggia: Sonnig, westlich ausgerichtet – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Großzügiger Vorraum mit Platz für Garderobe und zusätzlichen Stauraum
- Zimmer 1: Westlich ausgerichtet, sehr sonnig, ebenfalls mit Zugang zur Loggia – ein idealer Rückzugsort
- Zimmer 2: Ostseitig ausgerichtet, großzügig geschnitten
- Zimmer 3: Ebenfalls ostseitig, bietet viel Platz für Kinder, Büro oder Gäste

- Küche / Essbereich: Moderne Einbauküche (2023 eingebaut), sehr gepflegt und bereits im Kaufpreis enthalten, Essbereich mit großer Fensterfront
- Badezimmer: Mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- WC: Separat, mit Handwaschbecken
- Praktischer Abstellraum
- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster der Marke Internorm

### **Zusätzlicher Komfort**

Benützungsrecht an einem Kellerabteil mit ca. 9,12 m<sup>2</sup> (kein Zubehör-Wohnungseigentum)

Allgemeine PKW-Abstellplätze vorhanden

Lift im Haus

Hinweis: Die Bilder wurden teilweise mit Hilfe von KI generiert.

Für weitere Informationen und Unterlagen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

### **Jetzt Besichtigung vereinbaren**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie – Besichtigungstermine sind auch am Wochenende möglich.

### **Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

Silvija Andrasevic

[+43 6767732388](tel:+436767732388)

[office@immobilien-silvija.at](mailto:office@immobilien-silvija.at)

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten?**

**Gerne unterstütze ich Sie professionell und zuverlässig – kontaktieren Sie mich jederzeit**

**Bitte beachten Sie:**

Aufgrund der Nachweispflicht können Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantwortet werden.

**Tipp:** Nicht alle Immobilien sind online sichtbar – teilen Sie uns einfach Ihren Suchwunsch mit.

**Provision:**

Im Falle eines erfolgreichen Kaufabschlusses erlauben wir uns, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. in Rechnung zu stellen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap