

## **Junges Wohnen: Reizvolle Dachgeschoß-Maisonette in Schwaz**



**Objektnummer: 5959/908**

**Eine Immobilie von ImmoTyrol - Ponholzer e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6130 Schwaz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	81,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 183,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	308,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Mario Ponholzer**

ImmoTyrol - Ponholzer e.U.  
Maria-Theresien-Straße 51-53  
6020 Innsbruck

T +43 664 959 53 79

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Wollen auch  
Sie Ihre Immobilie  
verkaufen?

## Mario Ponholzer

Immobilienmakler

+43 664 9595379  
[office@immotyrol.com](mailto:office@immotyrol.com)  
[www.immotyrol.com](http://www.immotyrol.com)



# Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschoss-Maisonette bietet jungen Leuten und Paaren ein gemütliches Zuhause mit viel Charme und Funktionalität. Auf ca. 81,84 m<sup>2</sup> genießen Sie das Wohlgefühl einer modernisierten, zweigeschossigen Wohnung im 3. und 4. Obergeschoss eines kleinen Mehrparteienhauses mit nur 12 Einheiten. Treten Sie ein in die erste Wohnebene, die aus einem Vorraum/Garderobe, einem Abstellraum, einem Gästebad und einem nach Westen ausgerichteten Wohnzimmer besteht. Über eine Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss.

Im Obergeschoss der Wohnung befinden sich zwei Schlafzimmer, das Badezimmer mit Badewanne und Dusche, die Küche und der Essbereich.

## Highlights im Überblick:

- Wohnfläche:** ca. 81,84 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen – ideal für junge Menschen, die stilvolles Wohnen auf mehreren Ebenen schätzen.
- Zwei Loggien:** Im 3. OG eine gemütliche Loggia mit ca. 4,10 m<sup>2</sup> – ideal für einen entspannten Morgenkaffee. Die zweite Loggia (ca. 1,61 m<sup>2</sup>) im 4. OG ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich und bietet Raum für entspannte Abende.
- Baujahr & Zustand:** Errichtet in den späten 80er-Jahren, bietet das Gebäude dank regelmäßiger Sanierungen einen gepflegten und modernen Standard. Die Wohnung selbst wurde vor etwa drei Jahren umfassend renoviert – inklusive neuer Fenster, modernem Badezimmer und WC.
- Tiefgaragenplatz & Keller:** Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz (Nummer A27) sowie ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.
- Heizung:** Effiziente Fernwärmeversorgung sorgt für ein komfortables und nachhaltiges Wohnklima.

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und lassen Sie sich von der Atmosphäre und dem fairen Preis-Leistungsverhältnis dieser Wohnung begeistern!

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbuchseitragung: 1,1%
- Vertragserrichtungskosten: 2% vom Verkaufspreis zzgl. 20% Ust
- Vermittlungshonorar: 3% vom Verkaufspreis zzgl. 20% Ust.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet bzw. Unterlagen weitergeleitet werden können.

Die Angaben erfolgen auf Basis der Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

**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://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de) - <https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap