

**Großzügige 7-Zi-Wohnung mit 5 Balkonen – auch teilbar in
zwei Einheiten**



Objektnummer: 1168

Eine Immobilie von TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6130 Schwaz
Baujahr:	1967
Wohnfläche:	173,91 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	5
Heizwärmebedarf:	B 37,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	644,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Tribus

TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH
Riedelstraße 6
6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 130
H +43 664 5252294













Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige Wohnung in der **Wopfnerstraße in Schwaz** bietet rund **173,92 m² Wohnfläche** und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Einheit entstand durch die Zusammenlegung zweier ursprünglich eigenständiger Wohnungen und präsentiert sich heute als weitläufige **7-Zimmer-Wohnung** mit mehreren Balkonen.

Dank der durchdachten Grundrissstruktur eignet sich die Immobilie ideal für **größere Familien**, für **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** oder auch als **attraktive Anlageimmobilie**.

Der zentrale Eingangsbereich führt in eine großzügige Diele, von der aus sich die verschiedenen Wohn- und Schlafbereiche erschließen. Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und verfügt über **zwei Zugänge zu einem Balkon**. Insgesamt stehen mehrere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können.

Die separate Küche ist gepflegt und funktional angeordnet und verfügt ebenfalls über einen eigenen Balkonzugang. Zusätzlich besteht im vorderen Bereich der Wohnung die Möglichkeit, eine **weitere Küche zu installieren**, wodurch eine spätere Teilung der Wohnung besonders einfach realisierbar ist.

Besonders hervorzuheben sind die **insgesamt fünf Balkone**, die zusätzliche Freiflächen schaffen und ein angenehmes Wohngefühl vermitteln.

Die Wohnung verfügt über **zwei Badezimmer sowie ein separates WC**. Ein Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet und Einbauten ausgestattet, das zweite Badezimmer verfügt über eine Dusche.

Zustand des Hauses

Das Gebäude wurde in den letzten Jahren **umfassend saniert und energetisch modernisiert**. Dabei wurden unter anderem **Fassade, Fenster und Balkone erneuert**, wodurch sich die Liegenschaft heute in einem sehr gepflegten und modernen Zustand präsentiert.

Die Wohnung selbst befindet sich im **2. Obergeschoss** und ist bequem **mit dem Lift erreichbar**.

Ausstattung

- Wohnfläche ca. **173,92 m²**
- **7 Zimmer**
- zwei Badezimmer
- separates WC
- gepflegte Küche
- Möglichkeit für **zweite Küche**
- Sonnenschutz an den Westfenstern
- Bodenbeläge aus **Parkett, Fliesen, Vinyl und Teppich**
- sehr gepflegter Zustand
- bezugsfertig
- **5 Balkone**
- **2. Obergeschoss mit Lift**

Teilungsmöglichkeit

Die Wohnung entstand durch die Zusammenlegung zweier Einheiten und bietet weiterhin die Möglichkeit, diese wieder zu **zwei eigenständigen Wohnungen zu trennen**.

Eine mögliche Aufteilung wäre beispielsweise:

- **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80,40 m²**
- **4-Zimmer-Wohnung mit ca. 93,15 m²**

Die baulichen Voraussetzungen dafür sind bereits gegeben, unter anderem durch vorhandene Anschlüsse sowie eine geeignete Grundrissstruktur.

Damit eignet sich die Immobilie sowohl als **großzügige Familienwohnung** als auch als **interessantes Investmentobjekt** mit zwei separaten Wohneinheiten.

Interesse geweckt?

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Mario Tribus

Tiroler Immobilien

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