

## **4-Zimmer-Wohnung mit mehreren Balkonen und Lift in Schwaz**



**Objektnummer: 1170**

**Eine Immobilie von TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6130 Schwaz
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Wohnfläche:</b>	93,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	347,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

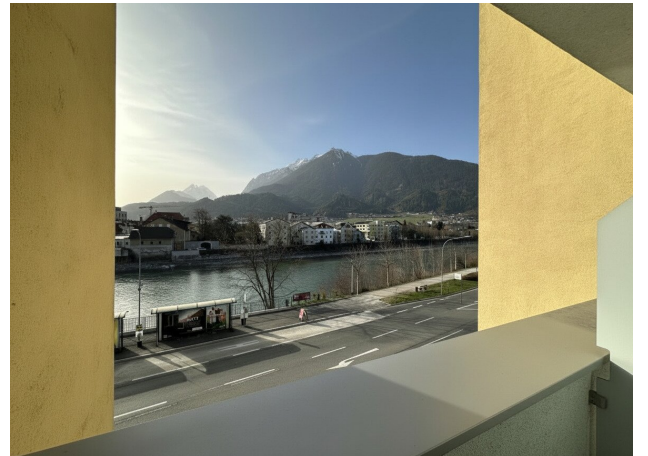


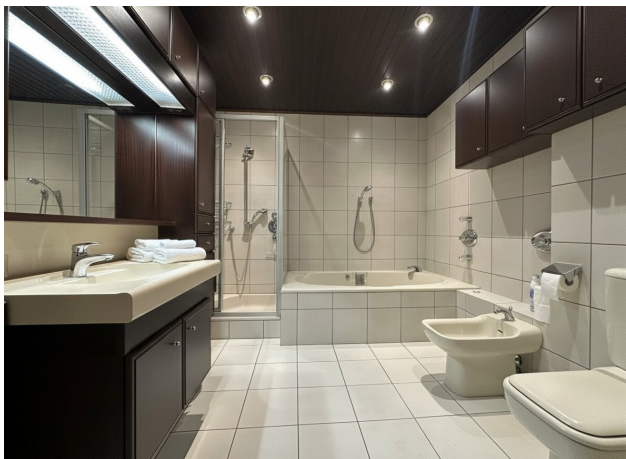
**Mario Tribus**

TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH  
Riedelstraße 6  
6330 Kufstein

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











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige **4-Zimmer-Wohnung mit rund 93,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im **2. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in Schwaz** und ist bequem über einen **Lift erreichbar**.

Die Wohnung bietet eine **durchdachte Raumaufteilung** und mehrere Balkone, die für ein besonders angenehmes Wohngefühl sorgen. Der Wohnbereich ist hell und großzügig gestaltet und verfügt über direkten Zugang zu einem Balkon.

Neben dem Wohnzimmer stehen mehrere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als **Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer** nutzen lassen und somit auch für Familien sehr attraktiv sind.

Die separate Küche ist funktional angeordnet und gepflegt. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und Dusche und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Neben einem **WC** ist auch ein **Bidet** im Badezimmer.

## Gebäude

Das Gebäude stammt aus dem Jahr **ca. 1967** und wurde in den letzten Jahren **umfassend saniert und energetisch modernisiert**. Fassade, Fenster und Balkone wurden dabei erneuert, wodurch sich die Liegenschaft heute in einem sehr guten Gesamtzustand präsentiert.

## Ausstattung

- Wohnfläche ca. **93,15 m<sup>2</sup>**
- **4 Zimmer**
- mehrere Balkone
- **2. Obergeschoss mit Lift**
- Badezimmer mit Dusche

- separates WC
- gepflegte Küche
- Sonnenschutz an den Westfenstern
- Bodenbeläge aus **Parkett, Fliesen, Vinyl und Teppich**
- bezugsfertiger Zustand

## **Erweiterungsmöglichkeit**

Die Wohnung ist derzeit Teil einer größeren Einheit.

Optional besteht die Möglichkeit, **auch die angrenzende Wohnung zu erwerben**, wodurch eine Gesamtfläche von rund **173,92 m<sup>2</sup>** entsteht.

Damit ergeben sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – etwa für **größere Familien, Wohnen und Arbeiten oder als Investment mit zwei Einheiten**.

## **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