

**Schwaz: 3-Zimmerwohngefühl, zwei Loggien, Bergblick –
und alles, was zählt, direkt vor der Tür.**



Objektnummer: 920

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6130 Schwaz
Baujahr:	1971
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	93,15 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	166,00 €
Heizkosten:	61,92 €
USt.:	29,41 €
Provisionsangabe:	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner



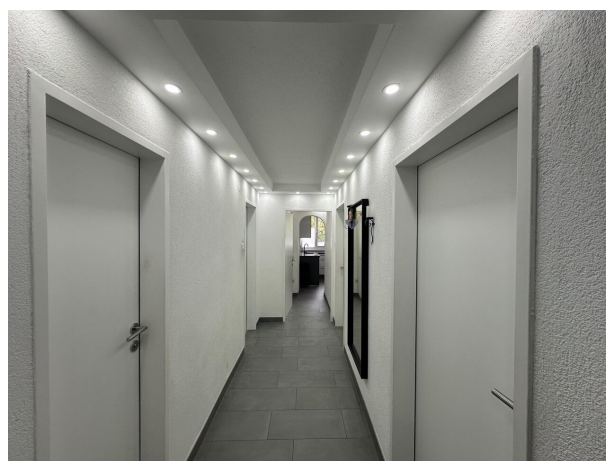
GRASL Immobilien

GRASL Immobilien
Münchner Straße 11
6130 Schwaz

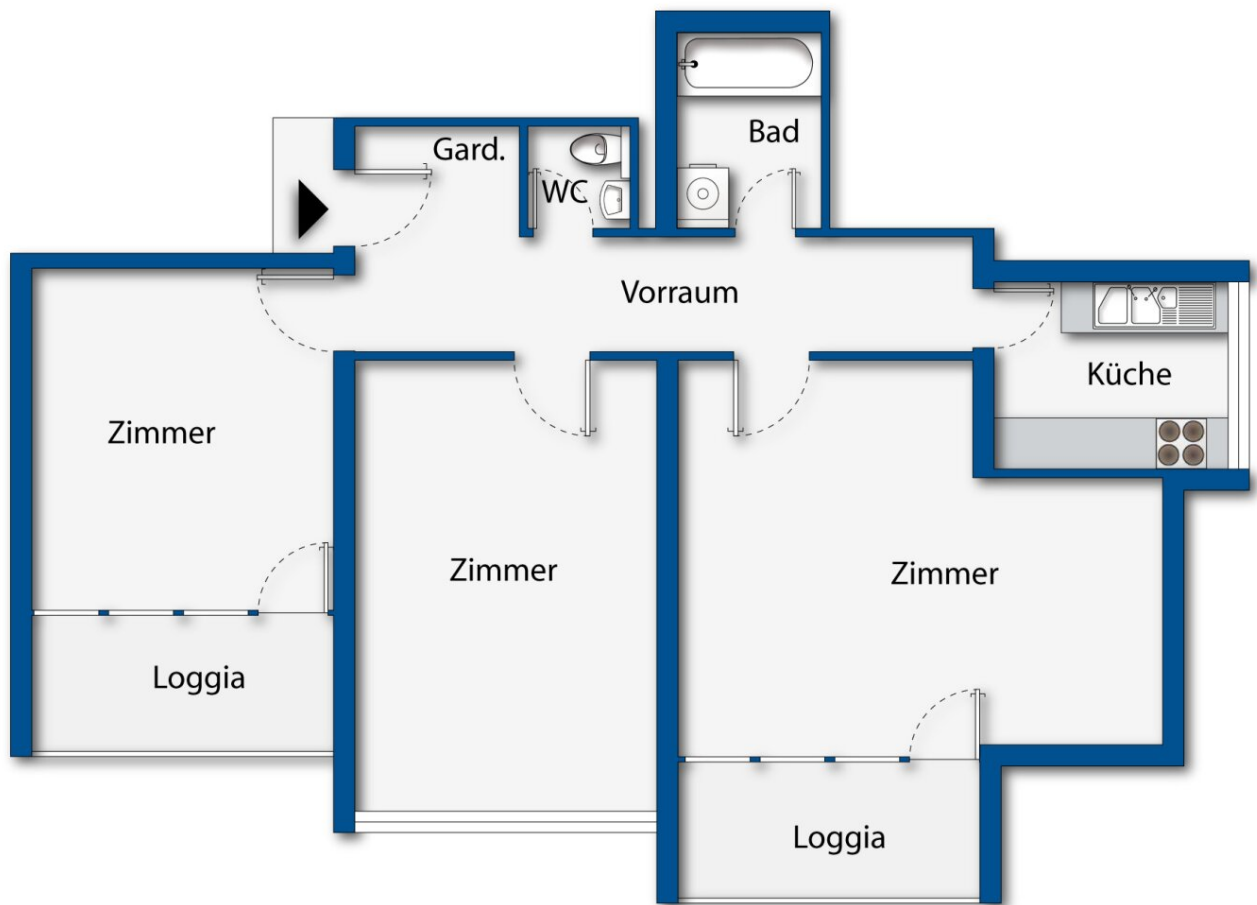












Objektbeschreibung

Raum, der funktioniert – und sich gut anfühlt

Der Grundriss dieser Wohnung ist eine ihrer großen Stärken. Die Räume sind klar voneinander getrennt, gut erreichbar und vielseitig nutzbar. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das sowohl für Paare als auch für Familien, Homeoffice-Nutzer oder Menschen mit Platzbedarf sehr gut funktioniert.

Das Wohnzimmer bildet den zentralen Lebensbereich der Wohnung. Von hier aus öffnet sich eine der beiden Loggien – ein geschützter Außenbereich, der den Wohnraum spürbar erweitert. Die zweite Loggia schafft zusätzlichen Freiraum und macht die Wohnung im Alltag deutlich angenehmer: ob als Sonnenplatz, kleine grüne Ecke, Bereich für Kinder oder einfach als ruhiger Platz zum Durchatmen.

Die separate Küche ist ein echter Vorteil für alle, die Wohn- und Kochbereich bewusst voneinander trennen möchten. Sie ist funktional eingerichtet und bietet einen klar definierten Raum für den täglichen Gebrauch.

Auch das Badezimmer überzeugt mit einer zeitgemäßen Dusche. Das getrennte WC ist ein praktisches Detail, das man besonders dann schätzt, wenn mehrere Personen im Haushalt leben oder Gäste zu Besuch sind.

Saniert wohnen – mit transparenter Einordnung

Die Wohnung selbst wurde 2021 im Innenbereich saniert und laufend gepflegt. Dadurch entsteht ein bezugsfertiger Eindruck ohne klassischen Renovierungsdruck.

Gleichzeitig bleibt die Einordnung wichtig: Das Gebäude stammt ursprünglich aus dem Jahr 1971, und die Energiekennwerte sind laut Exposé mit HWB D und fGEE E ausgewiesen. Diese Werte beziehen sich auf die energetische Einstufung laut Energieausweis und stehen nicht im Widerspruch dazu, dass die Wohnung innen saniert wurde. Genau diese Trennung ist für Käufer wichtig: Innen präsentiert sich die Wohnung modernisiert und gepflegt; die energetischen Kennzahlen bilden die Bewertung des Gebäudes bzw. der Gesamtenergie gemäß Energieausweis ab.

Lage: kurze Wege, starke Infrastruktur, Schwaz direkt vor der Tür

Die Lage ist einer der größten Pluspunkte dieser Wohnung. Schwaz bietet als Bezirkshauptstadt eine sehr gute Infrastruktur, kurze Wege und gleichzeitig die Nähe zur Tiroler Natur.

Für den Alltag bedeutet das: Supermarkt, Bus, Bahnhof, Schule, Kindergarten, Ärzte, Apotheke und Krankenhaus sind schnell erreichbar. Gerade diese Mischung aus zentraler Versorgung und guter Anbindung macht die Wohnung besonders attraktiv für Menschen, die unkompliziert wohnen möchten.

Auch Pendler profitieren: Der Bahnhof Schwaz liegt nur rund 550 Meter entfernt. Innsbruck, das Zillertal, der Achensee und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sind dadurch gut angebunden. Wer hier wohnt, hat vieles direkt in der Nähe – und bleibt trotzdem flexibel.

Mobilität und Parken

Ein fixer Stellplatz ist nicht Bestandteil des Kaufangebots. Bei Bedarf kann jedoch ein Tiefgaragenplatz in der direkt benachbarten Garage angemietet werden. Für Käufer, die öffentliche Verkehrsmittel nutzen oder keinen eigenen Stellplatz benötigen, bleibt die Wohnlösung dadurch wirtschaftlich schlank. Wer ein Auto nutzt, hat dennoch eine nahegelegende Parkoption.

Für wen diese Wohnung besonders gut passt

Diese Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die großzügigen Wohnraum, eine zentrale Lage und einen sanierten Innenzustand suchen.

Sie passt besonders gut für Paare mit Platzbedarf, kleine Familien, Alleinerziehende, Berufstätige mit Homeoffice, Pendler oder Käufer, die eine alltagstaugliche Wohnung in Schwaz suchen. Durch die klare Raumstruktur ist auch eine Nutzung als Wohngemeinschaft denkbar.

Diese Wohnung ist keine anonyme Standardwohnung. Sie bietet ca. 93 m² Wohnfläche, 3,5 Zimmer, zwei Loggien, einen sanierten Innenbereich und eine Lage, die den Alltag in Schwaz spürbar erleichtert.

Wer eine großzügige, gut geschnittene und bezugsfertige Wohnung mit kurzen Wegen sucht, findet hier eine seltene Kombination aus Raum, Funktion und Lebensqualität.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

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://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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