

**Schwaz: Selten schöne, sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit  
zwei Balkonen und großzügigem Kellerraum**



**Objektnummer: 1940/78**

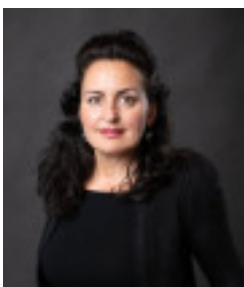
**Eine Immobilie von Immobilie Tirol Silvija**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6130 Schwaz
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	91,34 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,47 €
<b>USt.:</b>	24,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvija Andrasevic**

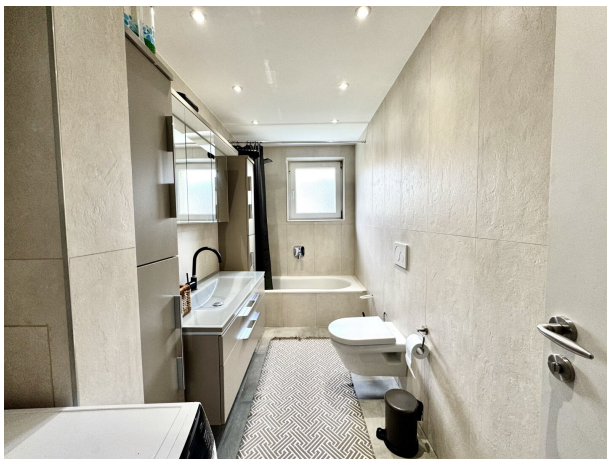
Immobilien Silvija  
Dr. Karl-Stainer-Strasse 31  
6112 Wattens















# Objektbeschreibung

## **Zentrumsnahe, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon in Schwaz**

### **Top-Lage – seltene Gelegenheit mit hochwertiger Ausstattung**

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 91,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet eine zentrale Lage mit modernem Wohnkomfort. Wohnungen dieser Größe sind in Schwaz selten – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, sanierten Mehrparteienhauses.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Bahnstation, Kindergärten und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar.

### **Exklusiver Wohnkomfort nach umfassender Sanierung (2018):**

- Erneuerte Elektrik
- Autarke Pellet-Fußbodenheizung (exklusiv für diese Wohnung)
- Abgehängte Decken mit indirekter Beleuchtung
- Großformatige Fliesen in allen Räumen (Fußbodenheizung)
- Hochwertige Einbauküche, im Kaufpreis enthalten

Ein stimmiges Wohnkonzept, das Eleganz, Qualität und modernes Design vereint.

### **Durchdachte Raumaufteilung und helles Ambiente:**

Der Wohn- und Essbereich mit Zugang zum westlich ausgerichteten, sonnigen Balkon ist das Herzstück der Wohnung.

### **Raumaufteilung:**

- Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang
- Westlich ausgerichteter großzügiger Balkon
- Geräumiger Vorraum mit viel Stauraum
- Küche mit Essbereich, westseitig
- Zimmer 1: Westseitig, hell
- Zimmer 2: Ostseitig, großzügig
- Zimmer 3: Ostseitig mit eigenem Balkonzugang, vielseitig nutzbar
- Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne, WC und WM-Anschluss
- Praktischer Abstellraum

### **Kellerraum:**

Großzügig, mit Fenster und Parkettboden, eingerichtet als Hobbyraum mit eigener Küche – ideal als Arbeits- oder Rückzugsbereich.

### **Ausstattung & Highlights:**

- Sanierung 2018
- Pellet-Fußbodenheizung
- Hochwertige Einbauküche



- Indirekte Beleuchtung
- Großformatige Fliesen
- Kunststofffenster (2-fach/teilweise 3-fach verglast)
- Sehr gepflegter Zustand
- Kellerabteil

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 <1.000m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap