

**Schwarz: Seltene Gelegenheit – Exklusive  
Dachgeschosswohnung mit Südbalkon, Lift und  
Tiefgaragenplatz in absoluter Zentrumslage**



**Objektnummer: 1940/80**

**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>	2005
<b>Wohnfläche:</b>	47,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	264.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	234,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Silvija Andrasevic

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

T +43 6767732388





## Objektbeschreibung

### **Seltene Gelegenheit – Attraktive Dachgeschosswohnung im Zentrum von Schwaz**

Diese hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die zentrales Wohnen mit Ruhe und Komfort verbinden möchten.

Ob Pensionisten, Studenten, Paare oder Singles – hier finden Sie ein Zuhause, das alle Bedürfnisse des modernen Wohnens erfüllt. Dank der hervorragenden Lage im Herzen von Schwaz erreichen Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß und sind nicht auf ein Auto angewiesen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr ca.2005 und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist der vorhandene Tiefgaragenabstellplatz, der zusätzlichen Komfort bietet und ebenfalls komfortabel per Lift zugänglich ist.

Auf rund ca.47,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einem großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich als zentralem Mittelpunkt.

Die hochwertige DAN-Küche inklusive moderner Geräte fügt sich harmonisch in den Raum ein.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Südbalkon mit ca. 6,12 m<sup>2</sup>, von dem aus Sie einen herrlichen Blick über die Dächer von Schwaz genießen können. Ausgestattet mit einer Markise lädt dieser Außenbereich zum Entspannen und Verweilen ein.

Die Wohnung überzeugt zudem durch ihre hochwertige Ausstattung.

Edle Vinylböden sorgen in allen Wohnräumen für ein modernes und angenehmes Wohngefühl, während große Fensterflächen(alle verfügen über Jalousien) viel Tageslicht hereinlassen.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen, großzügig geschnitten und bietet einen angenehmen Blick ins Grüne.

Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss sowie praktische Einbauschränke und rundet das Raumangebot optimal ab.

Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil mit ca. 2,91 m<sup>2</sup> bieten ausreichend Stauraum.

**Highlights dieser Immobilie:**

- Zentrale Lage in Schwaz mit bester Infrastruktur
- Ruhiges Wohnen trotz Stadtlage
- Sonniger Westbalkon mit Blick über die Dächer von Schwaz
- Dachgeschosswohnung mit Lift
- Tiefgaragenstellplatz bequem erreichbar
- Hochwertige DAN-Küche inklusive Geräte
- Edle Vinylböden in allen Wohnräumen
- Großzügiger und heller Wohnbereich
- Ruhiges Schlafzimmer mit Grünblick
- Badezimmer mit Badewanne und Einbauschränken
- Abstellraum und zusätzliches Kellerabteil

**Die Wohnanlage wurde nach dem Bestimmungen des WGG und Wohnbauförderungsgesetzes errichtet, bei einer Vermietung sind die Bestimmungen des WGG und MRG zu berücksichtigen.**

**Für weitere Informationen und detaillierte Unterlagen senden wir Ihnen gerne das vollständige Exposé zu.**

Hinweis: Die Bilder wurden teilweise mit Hilfe von KI generiert.

**Jetzt Besichtigung vereinbaren**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie – Besichtigungstermine sind auch am Wochenende möglich.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

## **Immobilien Silvija**

### **Silvija Andrasevic**

? +43 676 7732388

? [office@immobilien-silvija.at](mailto:office@immobilien-silvija.at)

## **Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Profitieren Sie von meiner professionellen und zuverlässigen Unterstützung – sprechen Sie mich jederzeit an!

### **Bitte beachten:**

Aus Gründen der Nachweispflicht können Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantwortet werden.

**Tip:** Nicht alle Immobilien sind online verfügbar – teilen Sie mir gern Ihren Suchwunsch mit.

### **Provision**

Im Falle eines erfolgreichen Kaufabschlusses berechnen wir 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

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