

**„ Luxus ist – wenn dieser Ausblick Ihnen gehört“ –  
Premium Gartenwohnung mit erstklassiger Architektur in  
besten Stadtlage**



Traumhafter Garten mit viel Platz und Gestaltungspotential

**Objektnummer: 7939/2300162839**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6130 Schwaz                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2013                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                      |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 168,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                              |
| <b>Garten:</b>                       | 208,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Keller:</b>                       | 50,95 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,30                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



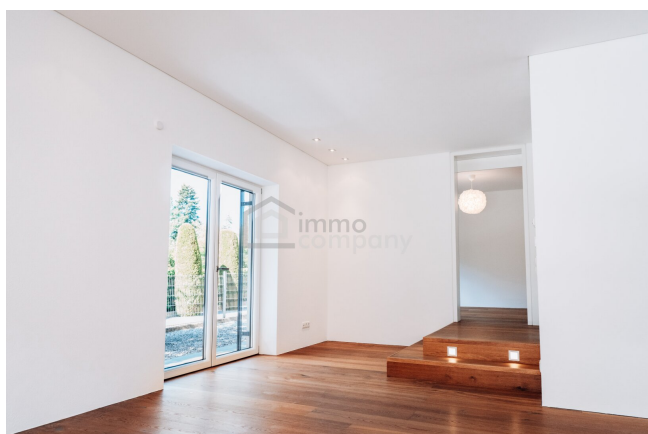
**Karin Hernach**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410864









Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns sehr, Ihnen dieses Unikat und Premium Gartenwohnung in Schwaz am Pirschanger anbieten zu dürfen und stehen gerne für eine unverbindliche Begehung zur Verfügung.

Das Interieur der Gartenwohnung spiegelt gesamtheitlich zeitgenössische Architektur und Innenarchitektur wider und offeriert ein außergewöhnlich stilvolles Wohnkonzept mit sehr hochwertigen Highend Details und Ausführungen.

Von der Topografie eine der besten Gegenden, die Schwaz zu bieten hat, als weiteres Plus befindet sich die Immobilie in einer kleinen Einheit mit insgesamt nur 2 Wohnungen. Die Immobilie ist eingebettet in allerbesten und unverbaubarer Lage, mit viel Besonnung, herrlicher Ruhe und einem traumhaften Panoramablick über die Stadt und auf die Berge.

Es erwartet Sie also keine Wohnanlage, sondern eine sehr exklusive Wohnung mit interessanten autarken Wohndetails.

Die bebauten Flächen erstrecken sich auf eine Gesamtgrundfläche von ca. 948 m<sup>2</sup>, mit einer verbleibenden privaten Gartenfläche von ca. 208 m<sup>2</sup> Garten + ca. 26 m<sup>2</sup> Terrasse. Diese großzügigen Außenflächen bieten ein extra Upgrade und sind ein Garant für legendäre Mußestunden und hohe Freizeitqualität über den Dächern der Stadt.

Alleine die Grundfläche in dieser exquisiten Wohnlage, stellt einen erheblichen (Wohn-) Wert dar und garantiert dauerhafte Wohnqualität auf höchster Ebene.

Bei der Ausstattung und den Grundmaterialien wurden ausgewählte Edelmateriale verwendet, diese präsentieren sich minimalistisch und zugleich sehr haptisch, das wohnliche Wohlbefinden entsteht bereits unvermittelt beim Betreten der Wohnung.

Die Weitläufigkeit der Einheit, sowie die zahlreichen sehr schönen Detailausführungen hinterlassen einen imposanten Eindruck. Die Immobilie zeigt sich repräsentativ aber auch sehr atmosphärisch wohnlich.

Kurzfassung einiger Highlights zu Ihrer Vorinformation (fordern Sie gerne unser Exposé mit der kompletten Detailausführung an)

- Fire Place (Kaminofen auf Sichthöhe im Wohn- Essbereich)
- Bulthaup Erlebnisküche mit Kochinsel und Weinkühlschrank

- Granit Vulcano, Jura Marmor
- Edelparkett Maffi Eichendielenboden, gebürstet, geölt
- Wohlige Fussbodenheizung
- Masterbereich mit angrenzendem Wellness-Badezimmer
- Versenkte Bodensteckdosen, eingezogene Vorhangschiene in der Decke
- Home-Office Platz, Verkabelung für Lautsprecher und Dolby 5.1
- Beschattungssysteme
- Stimmungsvolle Lichtsysteme inszenieren die Räumlichkeiten und runden den Gesamteindruck harmonisch ab

#### Wohnkonzept:

Der Wohn- und Essbereich / Arbeitsbereich wurde sehr großzügig geplant und bietet unendlich viel Gestaltungsfreiraum und wurde räumlich vom Masterbereich, den Schlafzimmern und Badezimmern etwas separiert, um im Interieur einen Wohn- und Lebensmittelpunkt zu schaffen und im hinteren Flügel Entspannungs- und Ruhezone zu bilden. (Anbei stellen wir Ihnen gerne den Grundriss zur Verfügung - lassen Sie sich gerne bei einer Begehung persönlich inspirieren)

#### Ökologische und Ökonomische Mehrwert - Details:

Neue Heizwärmepumpe für die Einheit, neue PVA Anlage, Kaminofen, aufgrund dieser Basics können die Wohnnebenkosten schlank gehalten und autonom gesteuert werden.

#### Parken:

Garage und freier Autoabstellplatz

**Resümée:** High End Immobilie in bester Wohnlage mit viel Raumpotential und loftartiger Raumaufteilung, eine einzigartige Signature Wohnung auf der Anhöhe über Schwaz mit atemberaubender Aussicht und allgemeinen Bestkriterien.

Eine Immobilie für Individualisten, die Wert auf eine ausgezeichnete Anlage mit viel

Privatsphäre legen und sich für die neuwertigen ökologischen Heizsysteme - PVA begeistern können.

### **Rechtlicher Hinweis.**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von Haas & Urban Immobilien GmbH überreicht. Alle Angaben erfolgen auf Grund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und Dritten übermittelt worden sind und sind ohne Gewähr.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Ihr Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Namen, Anschrift und Mailkontakt bearbeitet werden können.

Ihr Team von der IMMO-COMPANY - Eine gute Adresse für Ihre Zufriedenheit, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihr Vertrauen.

Karin Hernach, Ihr Immobilienexpertin Vorort, Region Tirol

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und**

**erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap