

Schwaz (Neubau - Top 7): Bestens ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung inkl. Parkplatz und Balkon



Badezimmer

Objektnummer: 619

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fred-Hochschwarzer-Weg 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6130 Schwaz
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,47 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,17 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,46
Gesamtmiete	1.496,00 €
Kaltmiete (netto)	1.360,00 €
Kaltmiete	1.360,00 €
USt.:	136,00 €
Infos zu Preis:	

Mietvertragserstellung: 750,00 € zzgl. USt

Provisionsangabe:

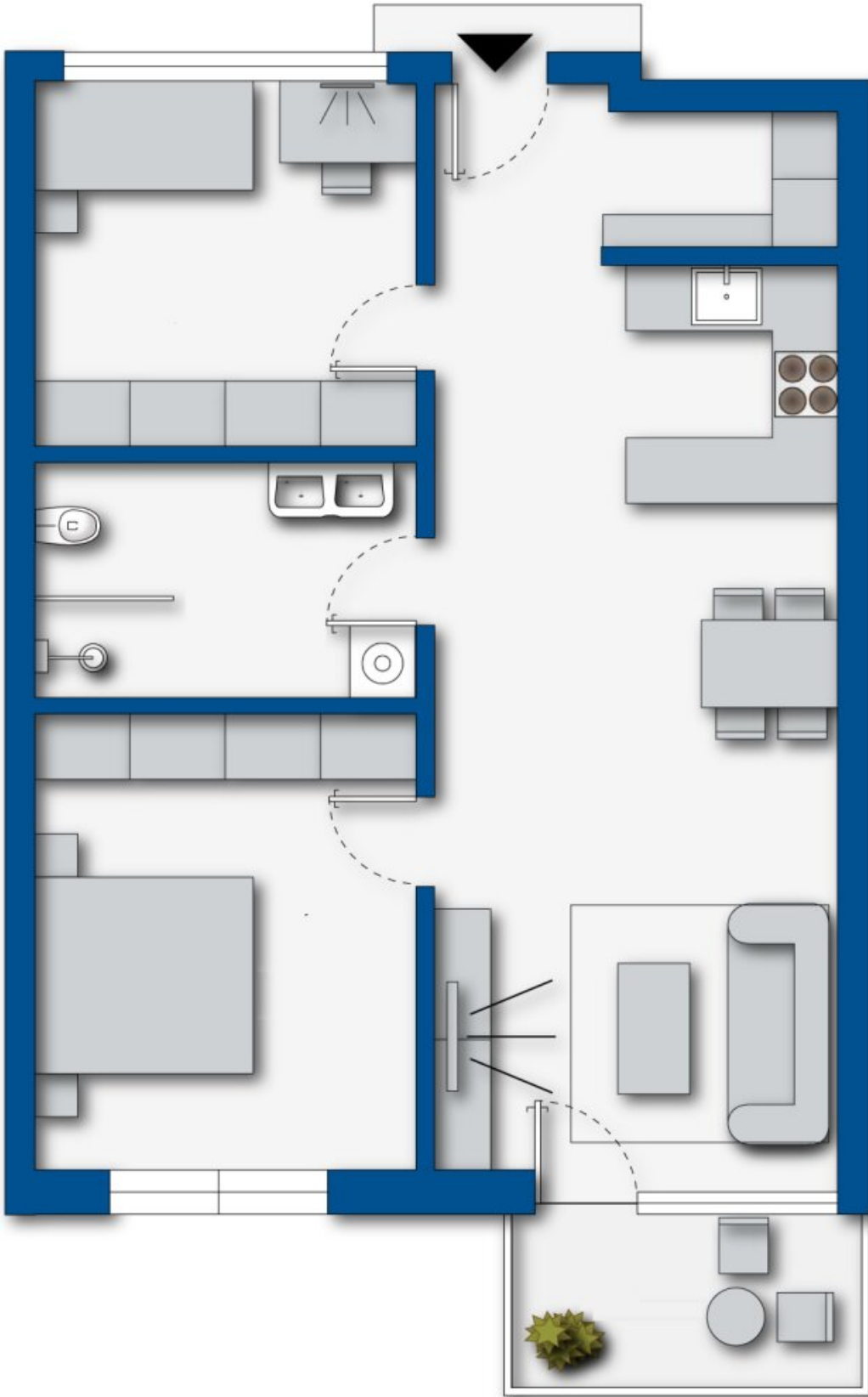
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

In bester, ruhiger und sonniger Wohnlage sowie unmittelbarer Nähe zum Zentrum der stark aufstrebenden Bezirkshaupt- und Silberstadt Schwaz entstand durch eine qualitätsvolle Verdichtung eine kleine, sehr moderne und exklusive Mietwohnanlage mit insgesamt nur 9 bestens ausgestatteten Wohneinheiten.

Die Wohnanlage befindet sich in einer wenig befahrenen Sackgasse und besteht aus einem freistehenden Gebäude mit Tiefgarage, zwei Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß.

Die einzelnen Wohnungen verfügen über nach Süden und/oder Westen ausgerichtete überdachte Balkone bzw. Terrassen und teilweise auch Eigengärten. Die sorgfältig durchdachte Grundrissplanung garantiert ein praktisches und gemütliches Wohnen in zentraler Stadtrandlage.

Bei der Architektur und Bauqualität wurden keine Kompromisse gemacht und vom Bauherrn auch keine Kosten gescheut. Die sehr hochwertige Ausstattung spiegelt sich in allen verwendeten Materialien wider - wie z.B. langlebige hinterlüftete Alucobond-Fassadenelemente, rauchgraue Ganzglasbrüstungen mit Edelstandhandlauf, teilweise raumhohe und schallschutzisolierte 3 Scheiben-Kunststoff-/Alu-Fensterelemente der Qualitätsmarke "Internorm" mit elektrisch bedienbaren außenliegenden Raffstores, Innenfensterbänke aus Naturstein (Granit "nero assoluto"), eine zentrale Fußbodenheizung mit raumweiser Steuerung, pflegeleichte Vinyl-Fußböden in freundlicher Eichenholzoptik, keramische Fliesenbeläge aus hochwertigem italienischen Feinsteinzeug, Glasfaser-Internetanschluss (Magenta) in jeder einzelnen Wohnung oder die bereits in der Decke eingebauten stromsparenden LED-Einbauspots - alle ausgesuchten Materialien zeugen von höchstem Anspruch an Qualität.

Die Bäder wurden mit keramischen Feinsteinzeugfliesen in Terrazzosteinoptik gefliest, mit einer modernen bodengleichen Walk-in-Dusche und ESG-Echtglaswand, einem spülrandlosem Wand-WC (Marke "Villeroy & Boch"), einem elektrischen Handtuchheizkörper, stylischen italienischen Badmöbeln (Doppelwaschbecken mit Unter- und LED-Spiegelschrank) und verchromten Armaturen der bekannten Qualitätsmarken "Hansa" und "Hans Grohe" ausgestattet.

Jede Wohnung verfügt über ein mit dem Haus-/Wohnungsschlüssel versperrbares, gefliestes großzügiges Kellerabteil, in dem auch ein Stromanschluss vorhanden ist. Die Kellerräume wurden mit einer durch einen Außenfühler automatisch gesteuerten Lüftungsanlage mechanisch be- und entlüftet und wurden überdies mit Luftentfeuchtern ausgestattet, sodass es keine Probleme mit Schimmelbildungen geben kann.

Alle Wohnungen beinhalten zudem bereits eine moderne DAN-Einbauküche mit hochwertigen Geräten der renommierten Marke "Elektra Bregenz" (Dunstabzug, Kochfeld, Backrohr,

Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach) im Gegenwert von rund 9.000 €. Die zukünftigen Mieter brauchen somit lediglich noch die Garderobe sowie das Schlaf- und Wohnzimmer selbst einrichten.

Die Zwischenwände wurden teils massiv sowie in Trockenbauweise erstellt und erfüllen alle bautechnischen Vorgaben hinsichtlich Lärm- und Brandschutz. Die Rampe der Tiefgarageneinfahrt ist beheizt und schützt so vor unangenehmen Überraschungen in der kalten Jahreszeit. Alle Wohneinheiten werden zentral über eine moderne Erdgas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik (Hoval UltraGas 70) sowie einer thermischen Solaranlage mit 18 m² Kollektorfläche und großzügig dimensionierten Pufferspeichern beheizt, die sparsam und effizient für Warmwasser und behagliche Wärme in den Wohnräumen sorgt. Eine Frischwasserstation sorgt zudem für sauberes und keimfreies Brauch- und Trinkwasser, sodass keine Gefahr für Legionellen besteht.

Die Wohnanlage verfügt über eine ausreichende Anzahl (10 Stk.) von KFZ-Abstellplätzen im Freien sowie eine mit hellgrauem Epoxidharz beschichtete und somit sehr freundlich gestaltete Tiefgarage mit ebenfalls insgesamt 10 extrabreiten Autoabstellplätzen, von der aus die einzelnen Wohnungen sowohl über das Treppenhaus als auch den Personenlift (Marke "Schindler") bequem und barrierefrei zu erreichen sind.

Die hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung Top W7 befindet sich im 1. Obergeschoß und hat eine Wohnnutzfläche von ca. 68 m². Sie verfügt über einen Gang mit Garderobe, einen offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich mit einer komplett ausgestatteten Küche, ein Büro, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und WC sowie einen vollständig überdachten Balkon mit einer Nutzfläche im Ausmaß von ca. 5 m².

Vom Balkon aus haben Sie einen herrlichen Blick auf die umliegende Bergwelt und können die Sonne bis zum Untergang genießen.

Die Wohnung ist mit dem Lift oder über das interne Treppenhaus direkt von der Tiefgarage aus bequem und barrierefrei erreichbar und überzeugt durch eine perfekte Raumaufteilung (alle Räume sind zentral begehbar), die helle lichtdurchflutete Atmosphäre sowie die sonnige und ruhige Wohnlage.

Die geräumige Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon ist nach Südwesten ausgerichtet - ideal für Personen, die die Nachmittags- und Abendsonne genießen und entspannte Stunden im Freien in ruhiger Umgebung verbringen wollen!

Die Ausrichtung der Wohnung verspricht somit Sonne von morgens bis abends und besticht durch die moderne, hochwertige Architektur. Bodentiefe Fensterelemente im Bereich des Balkons unterstreichen den hohen Anspruch an Wohnqualität und Wohlfühlambiente.

Die gegenständliche Wohnung wird teilmöbliert mit einer hochwertigen Einbauküche samt Geräten, den bereits angeführten Badmöbeln und inklusive der gesamten Beleuchtung

- ansonsten jedoch ohne Möblierung - vermietet und verfügt über ein eigenes im Mietpreis inkludiertes gefliestes und versperrbares Kellerabteil.

Das Untergeschoß beherbergt insgesamt 10 extrabreite Tiefgaragenabstellplätze, Abstellplätze für einspurige Kraftfahrzeuge für Fahrräder, einen allgemeinen Lagerraum für Kinderwagen etc., die Kellerabteile und den Raum für die Heizanlage inkl. Haustechnik. Vor dem Haus befinden sich überdies weitere 10 Parkplätze im Freien.

Die Fakten zum Angebot noch einmal im Überblick:

- Neubau
- Ruhige, sonnige und zentrale Lage
- Etagenwohnung mit 2 Zimmern
- Ca. 68 m² Wohnnutzfläche
- Ca. 6 m² überdachter nach Südwesten ausgerichteter Balkon
- Ca. 5 m² (versperrbares) Kellerabteil
- Sehr helle lichtdurchflutete Räume
- Zentral begehbar (WG-geeignet)
- Sehr gehobene Ausstattung
- Moderne Architektur
- Barrierefreier Zugang mit Personenlift
- Erdgas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik und thermischer Solaranlage

- Durchgängige Fußbodenheizung mit raumweiser individueller Regelung
- Highspeed-Glasfaser-Internetanschluss mit TV (Magenta)
- Raumhohe Verglasungen im Wohnraum auf der Südwestseite
- Außenliegender Sonnenschutz (elektrisch bedienbare Raffstores)
- LED-Deckeneinbauspots in der gesamten Wohnung
- Hochwertige DAN-Einbauküche mit "Elektra Bregenz"-Einbaugeräten (Geschirrspüler, Backrohr, Ceran-Kochfeld, Kühlschrank mit Gefrierlade, Dunstabzug)
- Beheizte Tiefgaragenrampe
- Ausreichende Anzahl an Parkplätzen in der hauseigenen Tiefgarage und im Freien vorhanden
- HWB 23 kWh/m²a (Klasse A), fGEE 0,46 (Klasse A++)

Alle noch freien Einheiten und weitere interessante Objekte finden Sie unter:

<http://www.grasl-immobilien.at>

Zur Wohnung gehört auch ein Parkplatz im Freien und ist dieser im Mietpreis bereits inkludiert.

Wir freuen uns, wenn wir Ihr Interesse geweckt haben und stehen Ihnen für Rückfragen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung!

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>

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <475m

Klinik <350m

Krankenhaus <125m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <125m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <475m

Sonstige

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <425m

Polizei <425m

Verkehr

Bus <125m

Bahnhof <700m

Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap