

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



**Objektnummer: 1940/113**

**Eine Immobilie von Immobilie Tirol Silvija**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6130 Schwaz                      |
| Baujahr:                      | 1956                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:                   | 91,34 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 100,36 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 55,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,18                           |
| Kaufpreis:                    | 490.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 240,47 €                         |
| Heizkosten:                   | 50,00 €                          |
| USt.:                         | 24,05 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

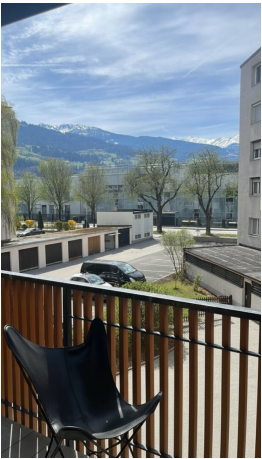
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvija Andrasevic**

Immobilien Silvija  
Dr. Karl-Stainer-Strasse 31













# 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 2. Obergeschoss eines gepflegten, sanierten Mehrparteienhauses, das aus drei Geschossen besteht.

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 <500m

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