Schwaz (Top 4): Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit exklusiver Ausstattung in zentraler und sonniger Wohnlage



Objektnummer: 616

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:	65,80 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,17 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,46
Gesamtmiete	1.450,00 €
Kaltmiete (netto)	1.168,64 €
Kaltmiete	1.258,37 €
Betriebskosten:	89,73 €
Heizkosten:	54,83 €
USt.:	136,80 €

Infos zu Preis:

Mietvertrag: 500 € zzgl. USt Tiefgaragenstellplatz: 120 € inkl. USt Freistellplatz: 80 € inkl. USt

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





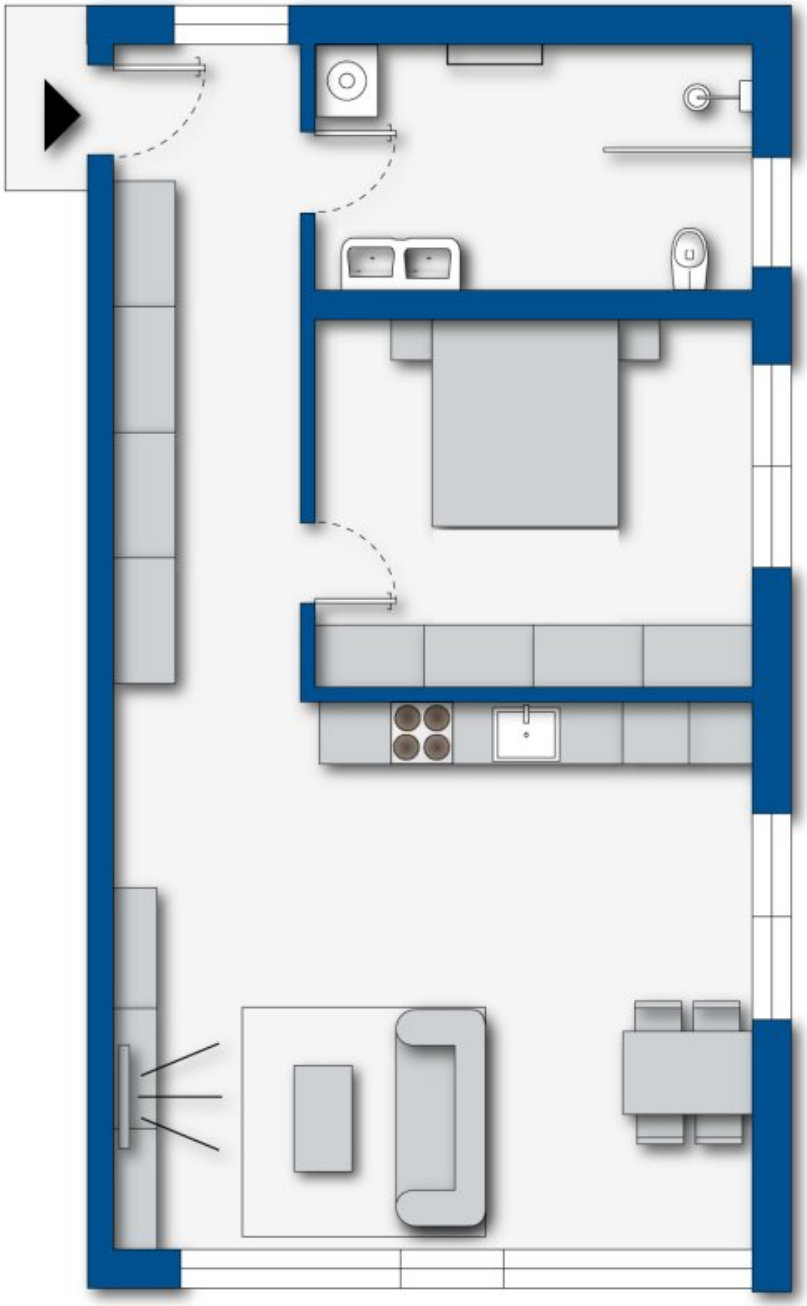












Objektbeschreibung

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 Wohnung Top W4 hat eine Wohnnutzfläche von ca. 66 m². Sie befindet sich im Erdgeschoß. Sie ist mit dem Lift oder über das Treppenhaus direkt von der Tiefgarage aus bequem und barrierefrei erreichbar. Das Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet - ideal für Personen, die die Nachmittags- und Abendsonne genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen wollen. Entspanntes Wohnen in bester Umgebung! Die Ausrichtung der Wohnanlage verspricht Sonne von morgens bis abends für die einzelnen Wohneinheiten und gefällt durch die moderne, hochwertige Architektur. Bodentiefe Fenster im Bereich der Terrassen und Balkone unterstreichen den hohen Anspruch an Wohnqualität und Ambiente. Das Untergeschoß beherbergt insgesamt 10 Tiefgaragenabstellplätze, die Abstellplätze für einspurige Kraftfahrzeuge, einen Abstellplatz für Fahrräder, einen allgemeinen Lagerraum für Kinderwägen, etc., die Kellerabteile und den Raum für die Heizanlage inkl. Haustechnik. Vor dem Haus befinden sich überdies weitere 5 Parkplätze im Freien.

Die Wohnung wird mit einer hochwertigen Einbauküche samt Geräten sowie den bereits angeführten Badmöbeln - ansonsten jedoch ohne Möblierung - vermietet.

Das Angebot im Überblick:

- Neubau-Wohnung mit 2 Zimmern
- Ca. 66 m² Wohnfläche

- Ca. 5 m² (versperrbares) Kellerabteil
- Bezugsfertig ab sofort
- Gehobene Ausstattung
- Moderne Architektur
- Barrierefreier Zugang
- Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik und thermische Solaranlage
- Durchgängige Fußbodenheizung
- Raumhohe Verglasungen im Wohnraum auf der Südseite
- Außenliegender Sonnenschutz (elektrisch bedienbare Raffstores)
- LED-Deckeneinbauspots in der gesamten Wohnung
- Hochwertige Vinyl-Fußböden in Eichenholz-Optik
- Glasfaser-Internet/DVB-T-TV inklusive
- CAT7-Netzwerkverkabelung
- Hochwertige Einbauküche mit Einbaugeräten (Geschirrspüler, Backrohr, Ceran-Kochfeld, Kühlschrank mit Gefrierlade, Dunstabzug)
- Beheizte Tiefgaragenrampe

- Ausreichende Anzahl an Parkplätzen in der Tiefgarage und im Freien vorhanden
- HWB 20,7 kWh/m²a (Klasse A), fGEE 0,46 (Klasse A++)
- Mietdauer: 5 Jahre
- Pauschaler Mietzins: 1.450,00 € p.m. (wertgesichert gemäß VPI 2020)
- Kaution: 3 BMM

Zur Wohnung kann ein Tiefgaragenabstellplatz um 120 € inkl. MwSt. und/oder ein Parkplatz im Freien um 80 € inkl. MwSt. dazu gemietet werden.

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

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 <200m
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