

## **Schwaz: Sanierte 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit 2 Loggien**



**Objektnummer: 870**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 6130 Schwaz                              |
| Baujahr:                      | 1971                                     |
| Zustand:                      | Modernisiert                             |
| Wohnfläche:                   | 93,15 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3,50                                     |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 122,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,59                            |
| Kaufpreis:                    | 349.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 166,00 €                                 |
| Heizkosten:                   | 61,92 €                                  |
| USt.:                         | 29,41 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner



### GRASL Immobilien

GRASL Immobilien  
Münchner Straße 11 / 2. Stock  
6130 Schwaz



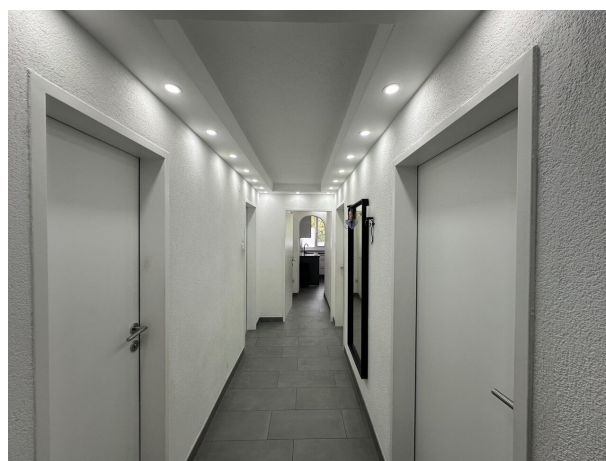




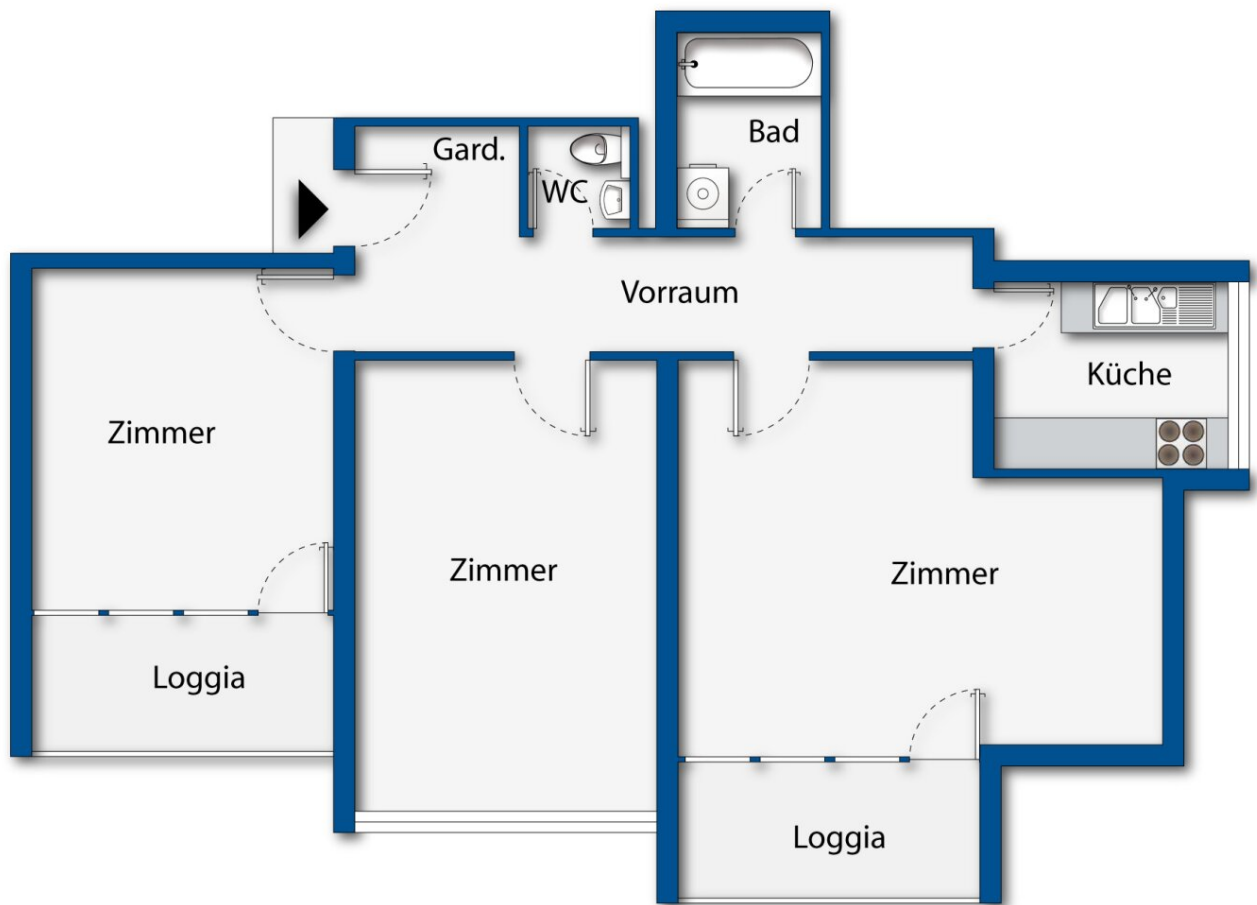














## Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene **3,5-Zimmer-Eigentumswohnung** im **2. Obergeschoß** einer im Jahr 1971 solide gebauten Wohnanlage vereint Raum, Licht und Funktionalität – ideal für Paare und Familien, die Wert auf **Substanz, Ruhe und eine gepflegte Ausstattung** legen.

Mit einer Wohnnutzfläche im Ausmaß von **ca. 93,15 m²**, inkl. zwei gemütliche **Loggien**, einer **separaten Küche** sowie einem **eigenständigen WC** bietet die Wohnung ein äußerst komfortables Raumgefühl mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten. Ein **Bad mit Dusche**, **praktische Allgemeinräume** wie Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum im Haus runden das Angebot ab.

## Highlights & Ausstattung

- **Wohnnutzfläche:** ca. 93,15 m²
- **3,5 Zimmer** mit durchdachtem Grundriss
- **Zwei Loggien** mit Ausrichtung nach Südwesten
- **Separate Küche** mit Platz für kreatives Kochen
- **Bad mit Dusche, separates WC**
- **Zentralheizung mit Heizkörpern**
- **Böden:** Fliesen, Laminat- und Kunststoffbeläge
- **Sonnenschutz:** Markise, Plissees, Jalousien
- **Wasch-/Trockenraum** und **Fahrradraum** im Haus
- **Die Wohnung wurde laufend modernisiert, letzte Sanierung 2021**

Diese Wohnung ist ein echtes Raumwunder: Viel Platz zum Leben, Rückzug und Arbeiten – mit großzügigem Wohnzimmer inkl. Essbereich.

## Zustand & Modernisierung

Die Wohnung wurde **laufend gepflegt und modernisiert**, zuletzt im Jahr **2021**. Die Oberflächen, Böden und Sanitärausstattung präsentieren sich in einem sehr guten Zustand. Elektrik und Heizung entsprechen einem gepflegten, funktionalen Standard, sodass für Eigennutzer **kein sofortiger Sanierungsbedarf besteht**.

## Licht, Luft und Lebensqualität

Dank der **Südwest-Ausrichtung** profitieren Sie von **hervorragender Belichtung** bis in die Abendstunden – perfekt für entspannte Stunden auf einer der beiden Loggien. Die ruhige Lage im Gebäude und die gute Nachbarschaft sorgen zusätzlich für ein angenehmes Wohnklima.

Diese Wohnung vereint **substanziellen Wohnwert, praktische Raumaufteilung** und ein gepflegtes Umfeld. Ideal für alle, die ein **wertstabilen Eigentum mit Entwicklungspotenzial** suchen.

## Jetzt besichtigen & Kaufanbot abgeben!

**Überzeugen Sie sich selbst vor Ort!**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und unterbreiten Sie uns bei Gefallen gerne ein **konkretes Kaufanbot**.

**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>

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