

**Schwaz: 3-Zimmerwohngefühl, zwei Loggien, Bergblick –  
und alles, was zählt, direkt vor der Tür.**



**Objektnummer: 920**

**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



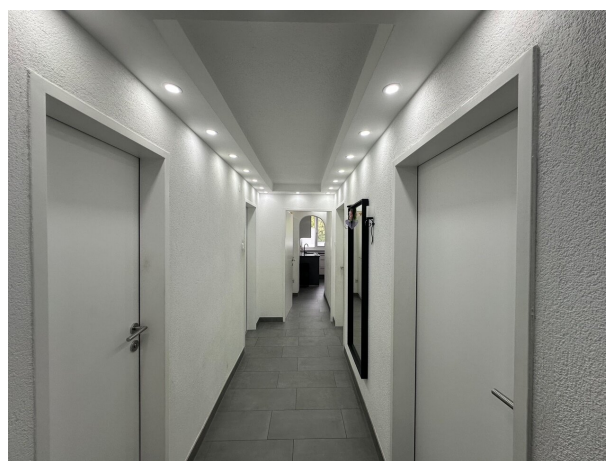
### GRASL Immobilien

GRASL Immobilien  
Münchner Straße 11  
6130 Schwaz

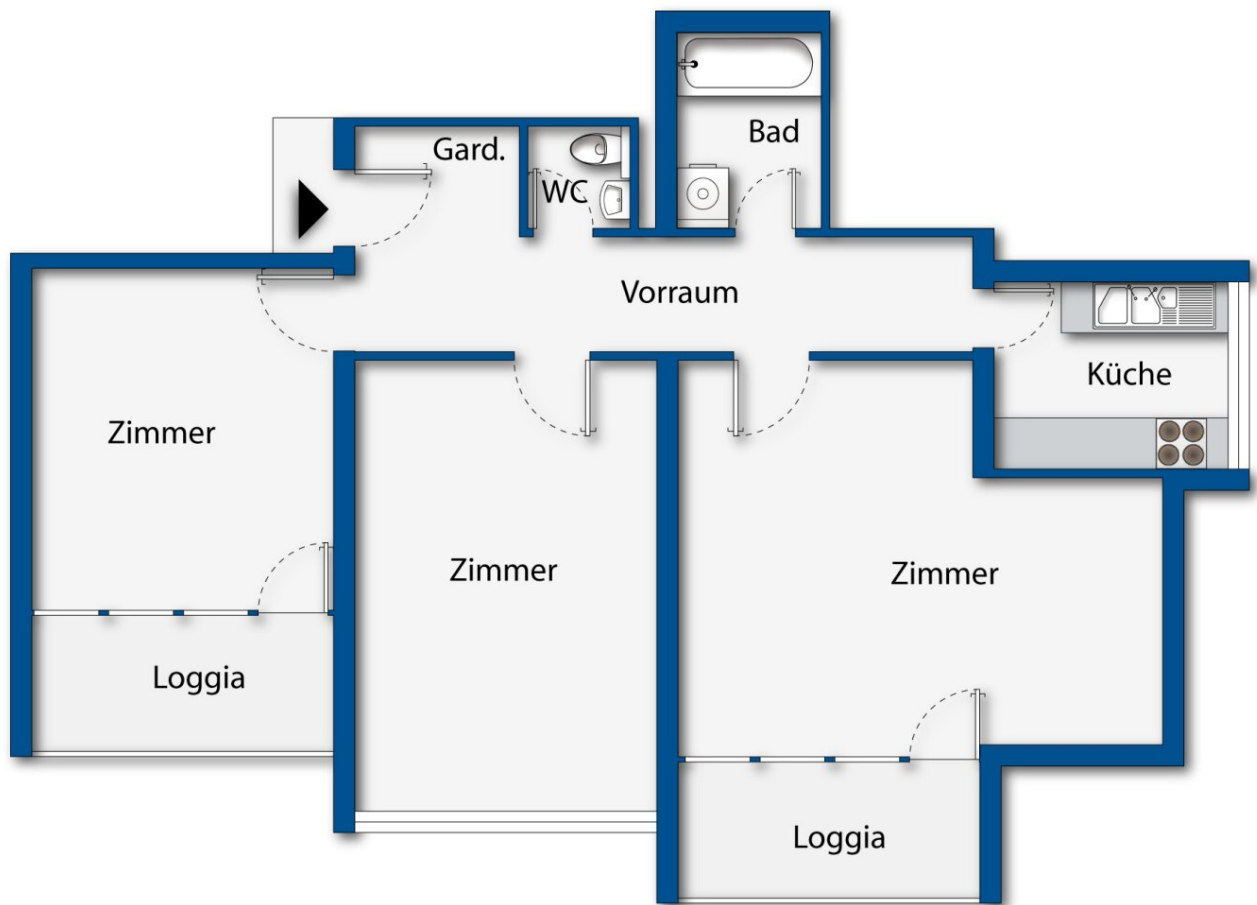












# Objektbeschreibung

## Ankommen | Durchatmen | Bleiben.

Manche Wohnungen kauft man. Diese hier fühlt man.

Zwei sonnige Loggien mit Südwest-Ausrichtung, großzügige ca. 93 m<sup>2</sup> mit durchdachtem Grundriss, komplett saniert 2021 – und eine Lage, die den Alltag spürbar leichter macht. Der Supermarkt liegt 150 Meter entfernt, der Bus direkt vor der Tür, der Bahnhof in fünf Gehminuten. Wer pendelt, weiß was das wert ist. Wer bleibt, auch.

## Highlights der Wohnung

- **ca. 93 m<sup>2</sup> auf 3,5 Zimmern** – großzügiger Grundriss mit echtem Platz zum Leben, Arbeiten und Zurückziehen
- **Zwei Loggien mit Südwest-Ausrichtung** – Nachmittagssonne und Bergblick inklusive, direkt vom Wohnzimmer erreichbar
- **Klare Raumtrennung** – Gemeinschaftsbereiche und Rückzugszimmer sind durchdacht getrennt, der Alltag bleibt übersichtlich
- **2021 komplett saniert, laufend gepflegt** – einziehen und ankommen, kein Handwerker, keine offenen Baustellen
- **Separate Einbauküche** – echter Kochraum mit Platz und Ausstattung, nicht nur eine Küchenseite
- **Modernes Badezimmer mit Dusche** – zeitgemäß, funktional, mit getrenntem WC
- **Eigenes Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum direkt im Haus
- **Gepflegtes Wohnhaus mit ruhiger, angenehmer Nachbarschaft** – Qualität, die man im Alltag spürt

- **Parken so flexibel wie Ihr Leben** – kein aufgezwungener Parkplatz im Kaufpreis, kein Eigentümerrisiko. Wer ein Auto hat, mietet bei Bedarf einen Tiefgaragenplatz in der direkt benachbarten Garage – monatlich kündbar. Wer täglich mit Bus oder Bahn fährt (beide 150 m bzw. 550 m entfernt), zahlt schlicht nichts Unnötiges mit.

## **Raum, der funktioniert – und sich gut anfühlt**

Die Wohnung wurde 2021 umfassend saniert. Kein Renovierungsstress, keine versteckten Baustellen – einfach einziehen und leben. Drei klar geschnittene Zimmer schaffen Flexibilität: Schlafzimmer, Arbeitsraum, Gästezimmer oder Kinderzimmer – der Grundriss passt sich Ihrem Leben an, nicht umgekehrt.

Das Wohnzimmer öffnet sich direkt auf die erste Loggia. Nachmittagssonne, Bergblick, ein Kaffee nach der Arbeit – dieser Moment gehört dann Ihnen. Die zweite Loggia liegt ebenfalls nach Südwesten und verdoppelt den Außenbereich, den viele in einer Wohnung vermissen.

Die separate Küche ist vollständig eingerichtet und bietet echten Platz zum Kochen – nicht nur zum Aufwärmen. Das moderne Badezimmer mit Dusche und getrenntem WC ist fertig, zeitgemäß und alltagstauglich.

## **Eine Lage, die für sich selbst spricht**

Schwaz ist kein Kompromiss. Als Bezirkshauptstadt des Tiroler Unterinntals vereint die Stadt alles, was urbanes Leben braucht – ohne die Nachteile einer Großstadt. Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt: alles in wenigen Gehminuten erreichbar.

Innsbruck ist in rund 30 Minuten mit dem Zug erreichbar – der Bahnhof liegt 550 Meter von der Haustür entfernt. Das Zillertal, der Achensee, unzählige Wander- und Skigebiete beginnen direkt vor der Stadt. Wer hier wohnt, braucht kein Auto für den Alltag – und hat trotzdem die ganze Freiheit, wenn er eines nutzen möchte.

## **Parken – so flexibel wie Ihr Leben**

Diese Wohnung kommt ohne aufgezwungene Parkplatzkosten im Kaufpreis. Sie entscheiden selbst: Wer ein Fahrzeug hat, kann bei Bedarf einen Tiefgaragenplatz in der direkt benachbarten Garage anmieten, ohne langfristige Bindung, ohne Eigentümerrisiko, ohne WEG-Abstimmungen. Wer täglich mit Bahn oder Bus pendelt, zahlt schlicht nichts Unnötiges mit. Das ist keine Einschränkung, das ist Flexibilität.

## **Was diese Wohnung besonders macht**

Diese Wohnung ist kein Projekt. Sie ist fertig. Saniert, gepflegt, sofort beziehbar. Kein

Handwerker, keine Entscheidungen über Fliesen, keine Überraschungen. Nur der Moment, in dem Sie den Schlüssel umdrehen und wissen: Hier bin ich richtig.

### **Jetzt kaufen — und bis zu 2,3 % sparen**

Der Staat macht Ihnen bis **1. Juli 2026** ein einmaliges Angebot: Wer jetzt sein erstes Eigenheim kauft und dort seinen **Hauptwohnsitz** begründet, zahlt **keine Grundbuch- und Pfandrechtsintragungsgebühren**. Das sind im Normalfall 1,1 % für die Eintragung des Eigentumsrechts und 1,2 % für die Hypothek — zusammen **2,3 % der Bemessungsgrundlage**, die vollständig entfallen.

Diese Ersparnis ist real, einmalig und nur noch bis Juli 2026 gültig.

? **Wer jetzt kauft und einzieht, zahlt 2,3 % weniger. Wer wartet, zahlt sie.**

*Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.*

**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