



#0013000175

## Neubau B6 - provisionsfrei

6130 Schwaz



Kaufpreis: 696.800,00 €

Nutzfläche: 98,61 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Team Gasser & Gasser  
Raiffeisen Regionalbank Schwaz-Wattens  
eGen Immobilien  
immobilien@rrb-schwaz-wattens.at  
+5242698056089





## BESCHREIBUNG

SCHWAZ - St. Martin "Wohnen am Silberwald"

In St. Martin beginnen im Herbst die Bauarbeiten für ein Neubauprojekt mit 21 Wohnungen, geschickt aufgeteilt auf 3 Gebäudeteile. Diese sind durch helle und überdachte Allgemeinplätze miteinander verbunden.

Was wird geboten:

hochwertige Bauausführung  
schöne und beständige Materialien  
Barrierefreiheit (Lift)  
praktische Grundrisse  
Tiefgaragenplätze um € 33.900,--  
ein modernes Heizsystem  
schöne Allgemeinflächen  
tolle Architektur  
hervorragende Lage

Besonderheit - Mitplanung noch möglich!

Planen Sie Ihre Traumwohnung ganz nach Ihren Wünschen. Zum Beispiel in dem Sie 2 Wohnungen zusammen legen. Oder aus einer 3 Zimmer Wohnung eine 4 Zimmer Wohnung machen - und natürlich umgekehrt. Jede erste Umplanung ist kostenfrei. Das Planungsteam wird versuchen, alle Sonderwünsche zu berücksichtigen.

Sahnehäubchen:

Die besondere Lage am Randbereich von Schwaz ist das Sahnehäubchen! Ruhig aber nicht abgelegen und mit umfassenden Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut zu Fuß erreichbar. Weiter entfernte Ziele sind in kürzester Zeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto erreichbar:

Einkaufszentren  
Stadtgalerien  
Altstadt Schwaz  
Ärzte, Bezirkskrankenhaus  
Kinderkrippen und -garten  
Schulen  
Freizeiteinrichtungen und vieles mehr



Bahnhof Schwaz  
Autobahnauffahrt Schwaz

Wohnungsgrößen und Typen:

Die geplanten Einheiten teilen sich auf 3 Gebäude auf und sind alle mit einem Lift ausgestattet. In jedem Gebäude befinden sich zwischen 4 und 6 Wohnungen, die über eine Wohnfläche von durchschnittlich ca. 27 m<sup>2</sup> bis weit über 100 m<sup>2</sup> verfügen. Entweder mit Garten oder einer Loggia oder Balkon. Kellerabteile sind genauso vorhanden wie ein großzügiger Fahrradraum sowie ein eigener Kinderwagenraum und sonstige Allgemeinflächen.

Die genaue Ausstattung und Ausführung ist in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt.

So fühlt sich Lebensqualität an!

Gerne besprechen wir die geplanten Einheiten/Grundrisse mit Ihnen und stellen Ihnen die Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor. Wir begleiten Sie von der Planung bis zum Einzug in Ihre Traumwohnung.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Keine
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2024
Baustatus	Im Bau
Fertigstellungsdatum	30.11.2025
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Tiefgarage (optional)

### FLÄCHEN

Nutzfläche	98,61 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	98,61 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	11,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	19.10.2023
Gültig bis	18.10.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	32,20
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,68
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Loggien	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	696.800,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	350,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	40,00 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	390,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	696.800,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
---------------	--------------------------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,8 % + 20 % USt + Barauslagen. Kanzlei Dr. Stephan Kasseroler
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Tourismus

< 500m: St. Martin

< 500m: Schwazer Silberbergwerk

#### Bildung

< 500m: Integrationskindergarten Schwaz Sankt Martin

< 500m: Bundesrealgymnasium und Bundes-Oberstufenrealgymnasium

< 500m: Bundeshandelsakademie und Bundeshandelsschule

< 1km: Volksschule Johannes Messner-Volksschule

< 1km: Hort Schwaz Tiroler Sozialdienst

< 1km: Kindergarten Schwaz Johannes-Messner-Weg

< 1km: Kindergarten Schwaz Eltern-Kind-Zentrum Waldkindergarten

< 1km: Kinderkrippe Schwaz Eltern-Kind-Zentrum

#### Kultur & Freizeit

< 500m: Museum Der Voelker

< 1km: Planetarium Schwaz

#### Gaststätten

< 500m: Restaurant Silberberg

< 1km: Pizzeria Papparazzi

#### Einkauf

< 1km: Eins Zwei Drei Druck Todeschini

< 1km: Elektrofachgeschäft Schwaz

< 1km: Eisenwaren Ettel

#### Verkehrsanbindung

< 500m: Alte Landstraße

Bahnhof Schwaz



Flughafen Innsbruck



