

EXPOSÉ

Dr.-Walter-Waizer-Straße 7

6130 Schwaz, Tirol

Ankommen, durchatmen, wohlfühlen – mit Traumküche und Balkon & Loggia für die ganze Familie

**385.000 €**

KAUFPREIS

91,8 m²

WOHNFLÄCHE

3,5

ZIMMER

OBJEKTbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – modern, durchdacht und bezugsfertig! Diese vollständig kernsanierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit 91,8 m² Wohnfläche überzeugt mit hochwertigen Materialien, zeitgemäßer Technik und einer durchdachten Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern, großzügigem Wohnzimmer und offener Wohnküche.

Highlight der Sanierung 2026 ist die neue, hochwertige Einbauküche vom Küchenstudio – grifflos, in Cappuccino, mit Backofen, Induktionskochfeld, Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierfach. Balkon und Loggia laden zum Entspannen ein, und im Kellerbereich sorgt eine eigene KLAFS Einbau-Sauna für ein persönliches Wellness-Refugium direkt im Haus.

LAGE & STANDORT

Die Wohnung liegt in ruhiger, dennoch zentraler Lage in Schwaz – mit kurzen Wegen zu Bezirkskrankenhaus, Nahversorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln, umgeben von der eindrucksvollen Tiroler Bergkulisse.

BEZIRKSKRANKENHAUS

ca. 3 Gehminuten

SUPERMARKT

ca. 5 Gehminuten

BUS / ÖPNV

Fußläufig erreichbar

BAHNHOF SCHWAZ

ca. 5 Minuten

INNSBRUCK

ca. 25 Min. mit dem Auto

AUTOBAHN A12

ca. 5 Minuten



KÜCHENBEREICH



WOHNZIMMER

ANBIETER

TrustImmo GmbH

Dr.-Walter-Waizer-Straße 7, 6130 Schwaz

OBJEKTDATEN

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	Dr.-Walter-Waizer-Straße 7, 6130 Schwaz
Wohnfläche	91,8 m ²
Zimmer	3,5 (2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, offene Wohnküche)
Badezimmer	1 Bad + 1 separates WC
Freiflächen	Balkon & Loggia
Baujahr	1974, vollständig kernsaniert 2026
Zustand	Neuwertig / Bezugsfertig
Heizung	Zentralheizung (Gas)
Keller	Ja – mit KLAFS Einbau-Sauna
Haushaltsraum	Anschlüsse für Waschmaschine & Trockner vorbereitet
Verfügbarkeit	Ab sofort
Energieausweis	Liegt vor · Energieeffizienzklasse D (gültig bis 06/2034)

AUSSTATTUNG & SANIERUNG 2026

- Neue Einbauküche vom Küchenstudio – grifflos, Cappuccino – mit Backofen, Induktionskochfeld, Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierfach
- Neue Elektroinstallation auf modernstem Stand
- Neues Bad + WC – zwei getrennte, hochwertig gefliest ausgestattete Räume
- Neuer Bodenbelag (Vinyl) in der gesamten Wohnung
- Neue Fenster & Rahmen mit modernem Wärmeschutz, auch auf Balkon und Loggia, mit eigenen Außenrollos
- Neue Heizkörper für effizienten Wärmekomfort
- Neue Trockenbaudecke mit integrierten LED-Spots
- KLAFS Einbau-Sauna im Kellerbereich als persönliches Wellness-Refugium

ANBIETER**TrustImmo GmbH**

Dr.-Walter-Waizer-Straße 7, 6130 Schwaz

IMPRESSIONEN



KÜCHE



WOHNZIMMER



WOHNZIMMER



SCHLAFZIMMER 1

ANBIETER

TrustImmo GmbH

Dr.-Walter-Waizer-Straße 7, 6130 Schwaz

IMPRESSIONEN



SCHLAFZIMMER 2



BADEZIMMER



WC



HAUSHALTSRAUM

ANBIETER

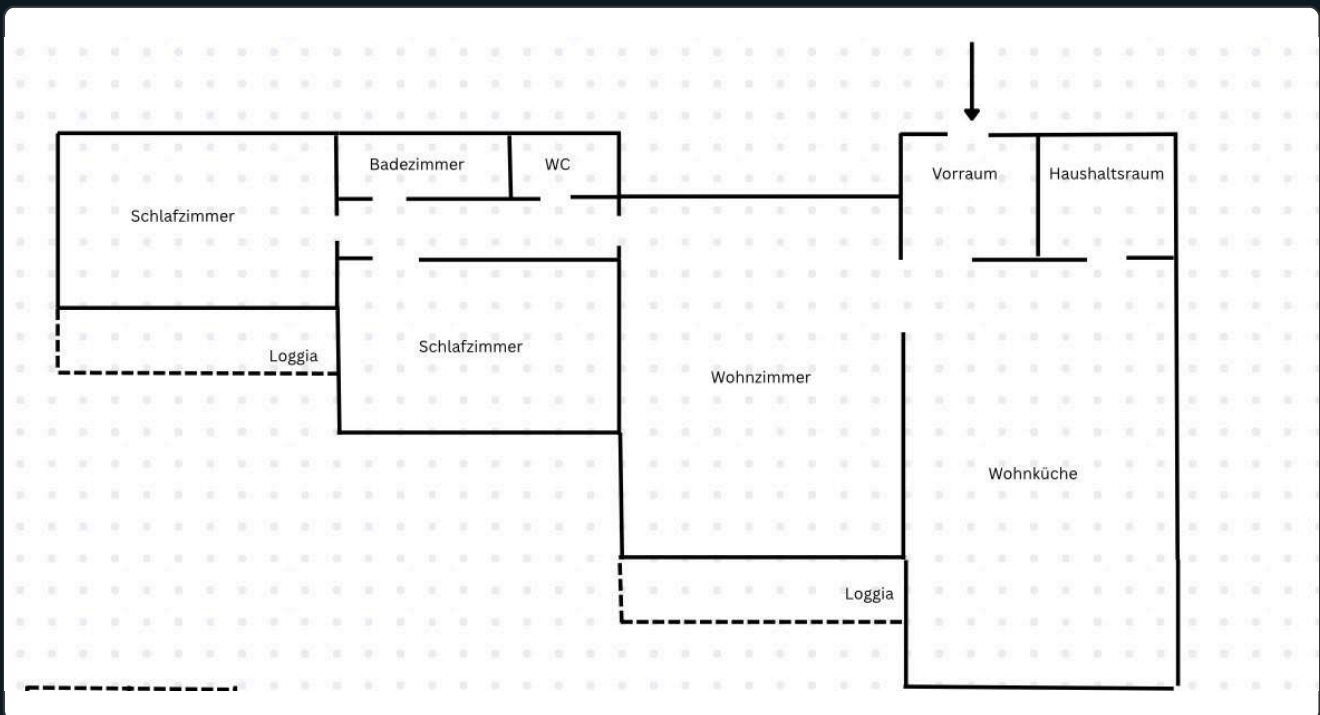
TrustImmo GmbH

Dr.-Walter-Waizer-Straße 7, 6130 Schwaz

BADEZIMMER & GRUNDRISS



BADEZIMMER



GRUNDRISS

ANBIETER

TrustImmo GmbH

Dr.-Walter-Waizer-Straße 7, 6130 Schwaz

KAUFPREIS**385.000 €****KOSTEN & FINANZIERUNG**

Preis pro m ²	4.193 €
Betriebskosten Allgemein (mtl.)	117,59 €
Heizkosten (mtl.)	147,50 €
Kaltwasser (mtl.)	22,98 €
Warmwasser (mtl.)	12,60 €
Müllgebühren (mtl.)	5,74 €
Rücklage / Reparaturfond (mtl.)	108,72 €
Gesamte lfd. Kosten	415,13 € brutto / Monat

KAUFNEBENKOSTEN (RICHTWERTE)

Grunderwerbsteuer	3,5 % · ca. 13.475 €
Grundbucheintragung	1,1 % · ca. 4.235 €
Vertragserrichtung	1,5 % · ca. 5.775 €
Maklerprovision (inkl. USt.)	3,6 % · ca. 13.860 €

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Betriebskosten laut aktueller monatlicher Vorschreibung der Hausverwaltung. Die Maklerprovision in Höhe von 3,6 % des Kaufpreises inkl. USt. wird gemäß Maklervertrag von der Käuferseite getragen. Zwischen dem Verkäufer und dem Makler besteht ein wirtschaftliches Näheverhältnis.

IHR ANSPRECHPARTNER**Stefan Gaber**

TrustImmo GmbH
Hallerstraße 77 · 6020 Innsbruck · Österreich
Telefon: +43 50292905
Mobil: +43 676 77 363 99
info@trustimmo.at · [trustimmo.at](https://www.trustimmo.at)