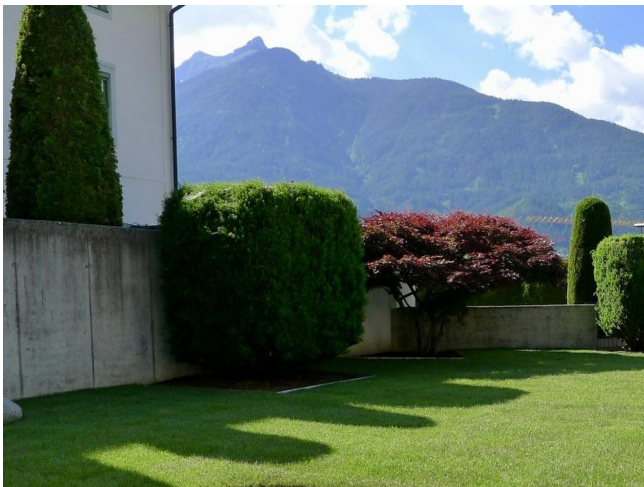


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Schwaz

### Loftartige Gartenwohnung mit großem Grundstück in unverbaubarer Bestlage



Objekt-Nr. **OM-472390**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **1.390.000 €**

Ansprechpartner:  
Joachim Welskop

Pirchanger 14  
6130 Schwaz  
Tirol  
Österreich

Baujahr	2013	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Villa, in der sich dieser Hausanteil befindet, steht auf einem ca. 1000qm großen, ganzjährig besonnten, nach Westen ausgerichteten Grundstück im beliebten Stadtteil Pirchinger. Das Grundstück vereint alle Vorzüge, die Sie von einer Premiumlage erwarten können: Gute Erreichbarkeit, lange Sonneneinstrahlung, unverbaubarer Blick und eingebettet in eine etablierte Nachbarschaft. Aufgrund ihrer Größe ( 1000qm BGF ) wurde die Villa im Jahr 2013 in zwei Einheiten geteilt. Die Teilung des Gebäudes erfolgte horizontal, so daß zwei exklusive Einheiten entstanden, die jeweils ein spezifisches Charakteristikum ( Garten / Terrasse ) besitzen. Die Einheiten verfügen jeweils über eine eigene Zufahrt, Stellplätze und Erschließung, was ein Maximum an Privatheit garantiert und die Exklusivität des Objektes unterstreicht.

Beide Hausanteile können z.Zt. auch noch zusammen erworben werden.

Das architektonische Konzept der quasi barrierefreien Gartenwohnung beinhaltet eine Teilung der Wohnung in einen privaten Bereich mit zwei Schlafzimmern und angrenzenden, großzügigen Bädern, einem Ankleide- und einem Hauswirtschaftsraum und einen öffentlichen Bereich, der aus einem ca. 100qm großen mit einem Kamin als Raumteiler fungierenden Bauteil besteht. Eingebunden in das Konzept ist der Garten, der als optische Vergrößerung des Wohnbereiches zu sehen ist ( Sichtachse! ). Über zwei große Hebeschiebetüren wird die Verbindung von innen nach außen geschaffen. Ganz bewußt wurde auf eine Maximalverglasung dieses Bereiches verzichtet, um eine lässige Möblierung und Ausblick bei geringem Einblick zu ermöglichen. Aufgrund der Größe des Raumes wäre es hier bei Bedarf möglich durch einen Raumteiler einen zusätzlichen Raum zu schaffen ( s.z.B. Rimadesio ). Zur Wohnung gehören eine Garage und ein ca. 50qm großer, sehr gut belüfteter Keller, der direkt vom Wohnraum her zugänglich ist, also ohne weiteres als Speisekammer dienen könnte, wenn der Stauraum der Küche zu gering sein sollte. Sehr praktisch ist die geringe Entfernung von Kfz-Stellplatz zu Küche - keine 10 Meter und Sie haben Ihren Einkauf unter Dach und Fach.

## Ausstattung

Ausstattungsdetails:

- Holz/Alu- Türen und Fenster, Hebeschiebetüren
- Flächenbündige Türen mit innenliegenden Scharnieren
- Mafi-Eichenholzdielen, gebürstet, geölt
- Granitfußboden
- Naturstein-Bäder mit XXL-Formaten und Gäste WC mit Tageslicht
- Naturstein - Terrasse
- Heizkamin mit Abbrandsteuerung
- Bulthaup-Einbauküche und Kücheninsel mit Weinkühlschrank
- Fußbodensteckdosen
- Grundbeleuchtung in allen Räumen
- Dolby 5.0 Verkabelung
- Alle Decken mit Schattenfugen / keine Fußleisten
- In die Decke integrierte Vorhangschienen
- Beschattung mit in die Fassade integrierten Raffstoren
- PV- Anlage und Luftwärmepumpe
- Dielenausbau mit hochwertiger Tischlerarbeit

- Verschiedene Raumhöhen
- Vordach als Wetter- und Sichtschutz mit Downlights zur Außenbeleuchtung
- zwei Wasseranschlüsse im Außenbereich

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Short facts:

- Wohnfläche 168qm
- Zufahrt und Stellplätze 120qm
- Garage 19qm
- Terrasse und Zugang 56qm
- Garten 209qm
- Keller 50qm

## Lage

Bestlage im Stadtteil Pirchanger.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Baujahr	2013
HWB	89,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Energieklasse	C
fGEE Energieklasse	C

## HWB Energieklasse



## fGEE Energieklasse



# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Sichtachse Wohnraum-Garten



Doppelwaschtisch Masterbad

# Exposé - Grundrisse

