



# Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Schlins

Objekt: 1593 • Steinwiesen 2 • 6824 Schlins



## Eckdaten im Überblick

<b>ObjektNr.</b>	1593
<b>Objekttyp</b>	Wohnung
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Topnummer</b>	Top W5
<b>Wohnfläche</b>	56,21 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche</b>	9,05 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Balkon/Terrasse</b>	7,69 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Balkone</b>	1
<b>Heizungsart</b>	Öl
<b>Heizsystem</b>	Zentralheizung
<b>Lift</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Beziehbar</b>	sofort
<b>Baujahr</b>	1974
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>HWB</b>	30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>HWB Klasse</b>	B
<b>Betriebskosten</b>	131,00€ inkl. Reparaturfond / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
<b>Preis</b>	280.000,00€

### Einmalkosten / Nebenkosten

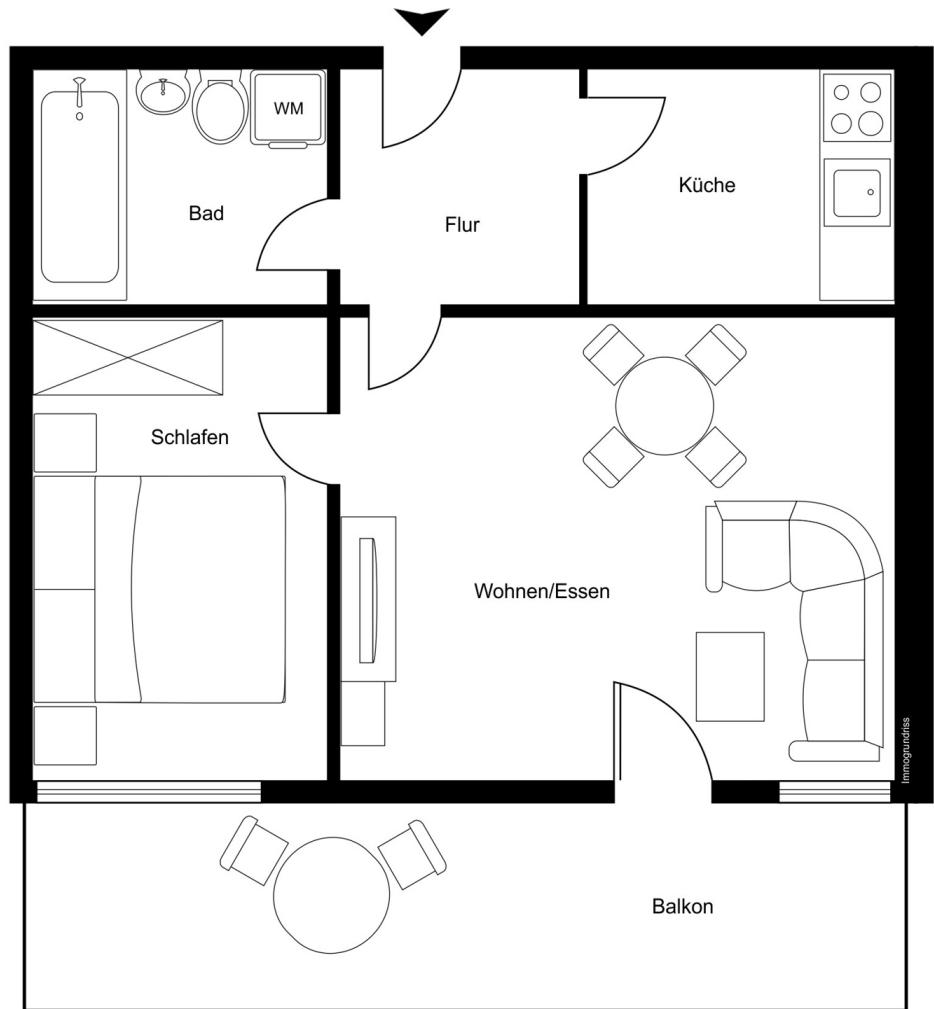
3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten  
Beglaubigungskosten + Barauslagen



### Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich  
Mobil: +43 664 53 73 005  
m.froehlich@phima.at

# Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

## **Lage**

Die Lage in Schlins bietet den idealen Mix aus Ruhe und guter Erreichbarkeit. Umgeben von Grünflächen, Naherholungsgebieten und einer angenehmen Nachbarschaft entsteht ein Wohngefühl, das zu Ausgeglichenheit und Entschleunigung beiträgt. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Einrichtungen schnell erreichbar.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder alle, die ein gemütliches Zuhause mit guter Ausstattung in attraktiver Lage suchen. Sie verbindet praktischen Wohnkomfort mit einem harmonischen Wohnumfeld – ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen.

## **Beschreibung**

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in Schlins bietet auf ca. 56 m<sup>2</sup> ein angenehmes Wohnambiente mit optimaler Raumaufteilung. Die separate Küche sorgt für klare Struktur im Wohnbereich, während der großzügige Balkon zusätzlichen Lebensraum im Freien schafft und einen schönen Platz zum Entspannen bietet. Das Badezimmer mit Badewanne schafft gemütlichen Komfort und lädt zu erholsamen Momenten ein.

Ein weiterer Vorteil ist die ruhige Lage in der Wohnanlage Steinwiesen 2, die ein entspanntes Wohngefühl mit einer sehr guten Erreichbarkeit von Natur, Nahversorgung und wichtigen Alltagseinrichtungen verbindet. Damit eignet sich die Wohnung ideal für alle, die eine harmonische Kombination aus praktischer Ausstattung und angenehmem Wohnumfeld suchen.



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Eingang



Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



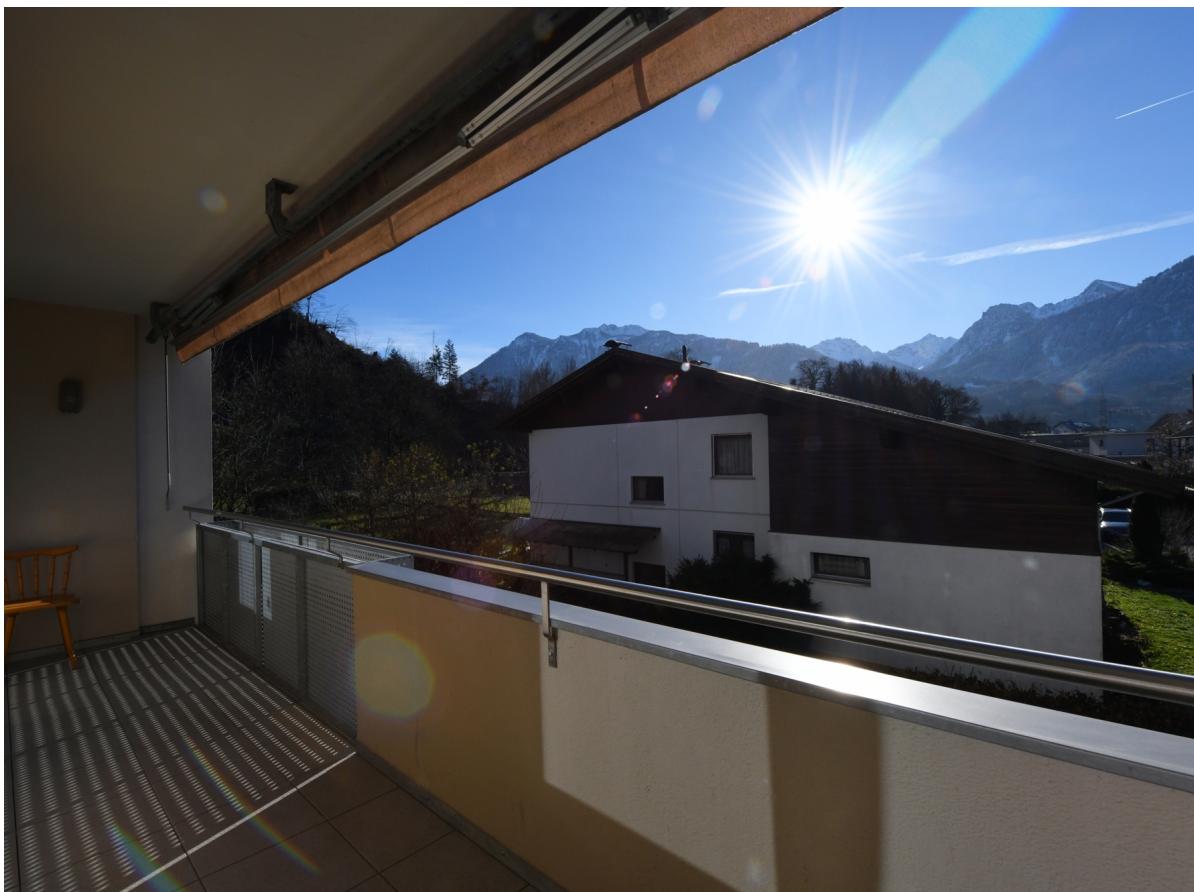
Badezimmer



Badezimmer



Balkon



Balkon



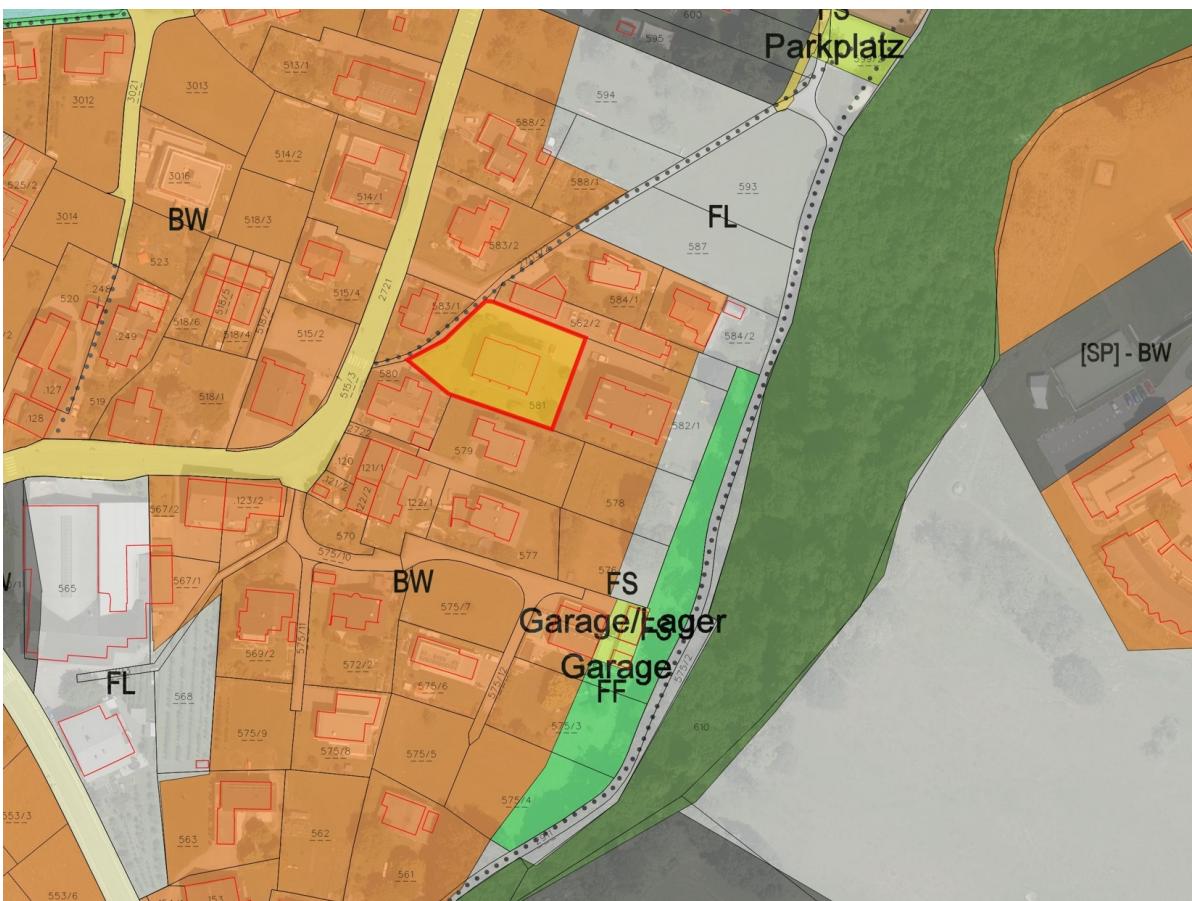
Außenansicht



Außenansicht

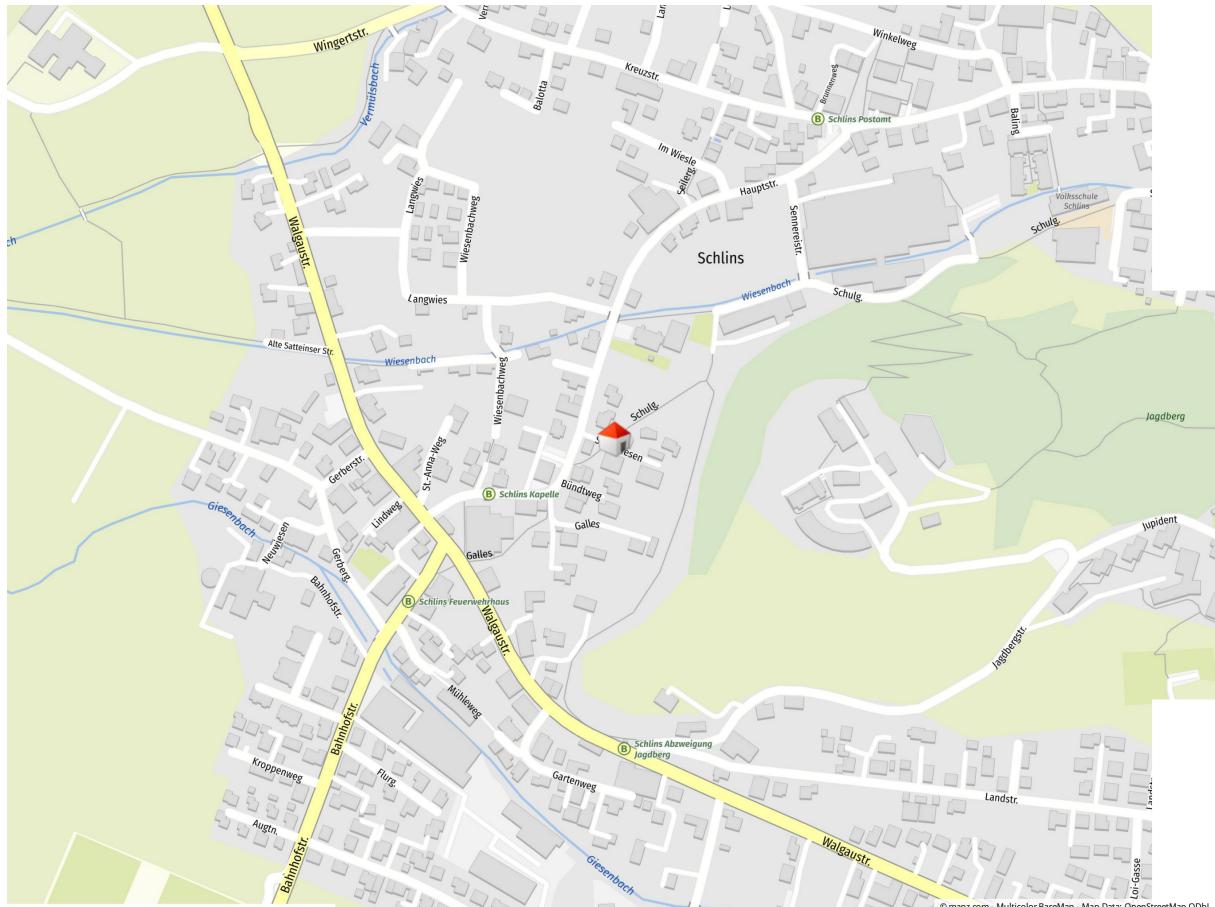


## Anfahrtsplan



## Flächenwidmung

# Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

## Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,13 km
Dist. Volksschule (km)	0,54 km
Dist. Mittelschule (km)	3,34 km
Dist. Autobahn (km)	1,23 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	8,26 km
Dist. Bahnhof (km)	1,01 km
Dist. Bus(km)	5,77 km

**Rechtshinweis:** Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.