

**GEMÜTLICHES SCHMUCKSTÜCK MIT GARTEN  
IDYLLISCHES STADTHAUS IN ZENTRALLAGE MIT  
LÄNDLICHEM FLAIR**



TITELBILD (29)

**Objektnummer: IMMOMAKLEREI-24-0184**

**Eine Immobilie von IMMOMAKLEREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4690 Schwanenstadt
<b>Baujahr:</b>	1730
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	281,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	326,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	646,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 129,59 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,42
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,60% inkl. Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Harald Leitinger**

IMMOMAKLEREI e.U.  
Franz-Josef-Straße 2  
4540 Bad Hall

T +43 6642  
H +43 676

Gerne stehen  
Verfügung.

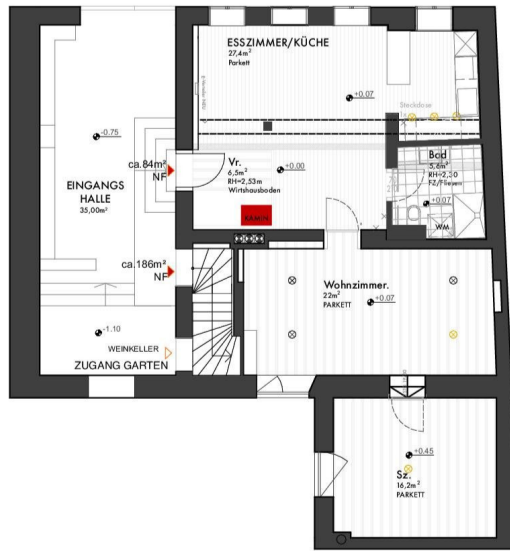






EG

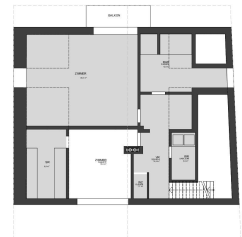
HAUPTINGANG



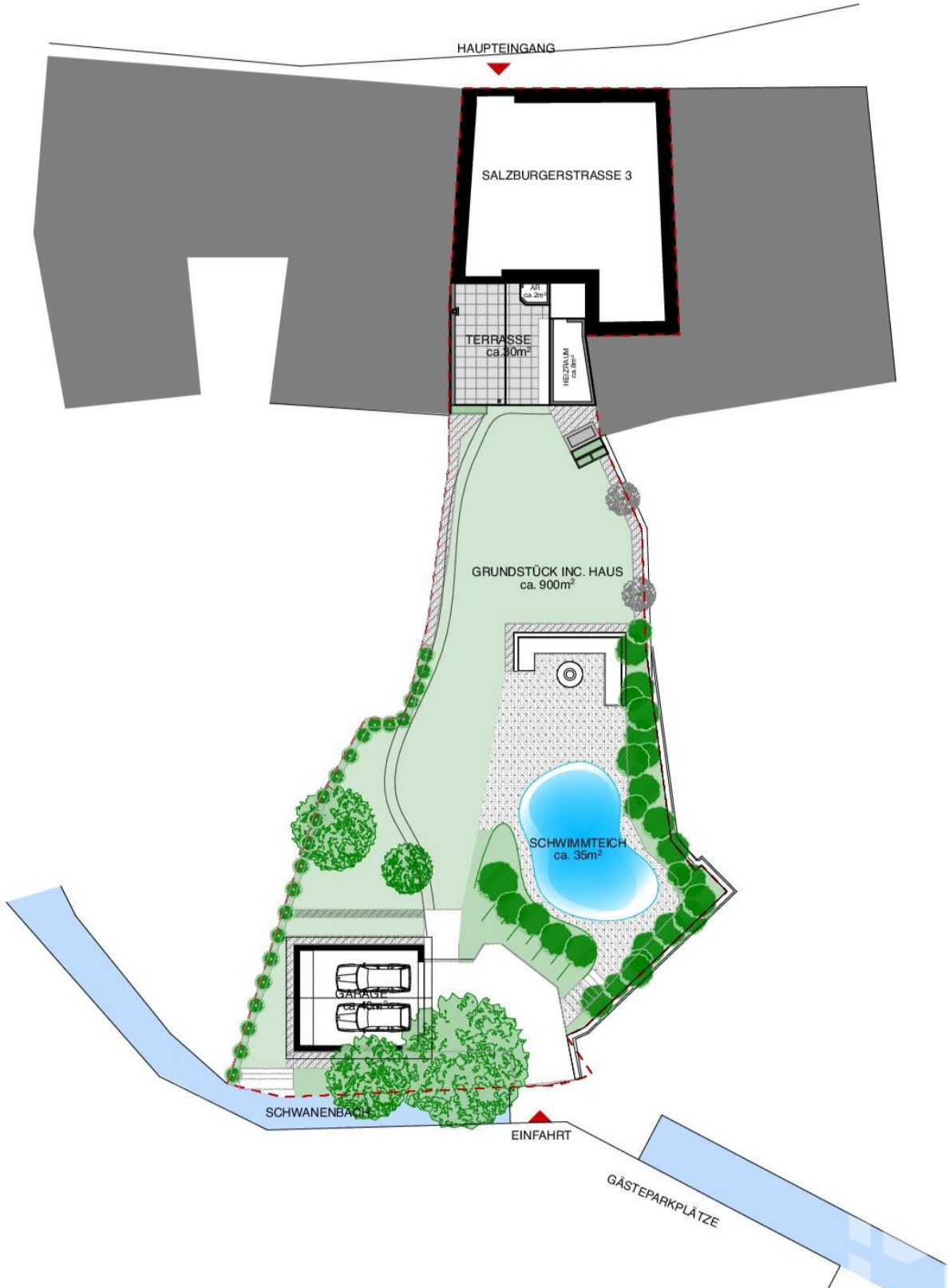
100



200



GARTEN



## Objektbeschreibung

+ IM ZENTRUM - 2 WOHNEINHEITEN - GARTEN MIT TEICH - TRAUNSTEINBLICK +  
Dieses charmante und stilvolle Stadthaus verbindet urbanen Komfort mit ländlicher Ruhe und bietet auf ca. 326 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ausreichend Platz für verschiedene Lebensstile. Das geschichtsträchtige Haus, erbaut um 1730, besteht aus zwei getrennten Wohneinheiten, die sofort bezogen werden können. Helle, lichtdurchflutete Zimmer schaffen eine einladende Atmosphäre voller Charme und Gemütlichkeit. Die großzügige Erdgeschosswohnung umfasst ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist ausgestattet mit einer Küche inkl. Kühlschrank, E-Herd und Geschirrspüler sowie einem neuwertigen Schwedenofen für gemütliche Stunden. Im ersten und zweiten Obergeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit mit ca. 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer großen Sonnenterrasse und Balkon, die sich perfekt für Familien oder Paare die viel Platz suchen, eignet. Der offene Kaminofen im gemütlichen Kaminzimmer sorgt auch im OG für die wohlige Wärme. Der liebevoll angelegte Garten inkl. gemütlicher Laube mit Kamin in Süd-Ost-Ausrichtung lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein. Eine große Terrasse und der Schwimmteich eignen sich hervorragend für sonnige Badetage und gesellige Grillabende. Das zentral gelegene Stadthaus ist direkt an der Einfahrt des Stadtplatzes und bietet einen schnellen Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen wie Supermärkten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Doppelgarage sowie Außenstellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt beim Haus. Besondere Highlights dieses Objekts sind der Weinkeller/Eiskeller, eine Werkstatt sowie der idyllische Gartenteich, der zur Erholung einlädt. Zudem verläuft der malerische Schwanenbach im Süden des Grundstücks und rundet das Naturerlebnis ab. Mit laufend durchgeführten Renovierungen, zuletzt zwischen 2019 und 2023, befindet sich das Haus in einem ausgezeichneten Zustand. Dieses Anwesen ist ideal als Wohn- und Geschäftshaus, für große Familien, die zentral und dennoch ruhig wohnen möchten, für Paare, die eine gemütliche Ausstattung und eine gute Lage schätzen und für Naturliebhaber, die im Grünen entspannen möchten, ohne auf die Vorzüge der Stadtlage verzichten zu müssen. Ist Ihr Interesse geweckt? Für nähere Informationen oder einem Besichtigungswunsch freue ich mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme !