

**DEIN ZUHAUSE präsentiert: Gewerbeobjekt mit
Wohnungen und Parkplätzen in bester Lage am Hauptplatz
in Schwanenstadt**



Objektnummer: 7732/205

Eine Immobilie von Dein Zuhause GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4690 Schwanenstadt
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	730,00 m ²
Verkaufsfläche:	900,00 m ²
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Hitsch

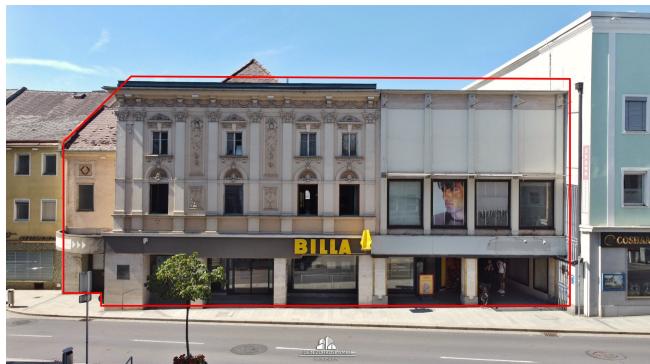
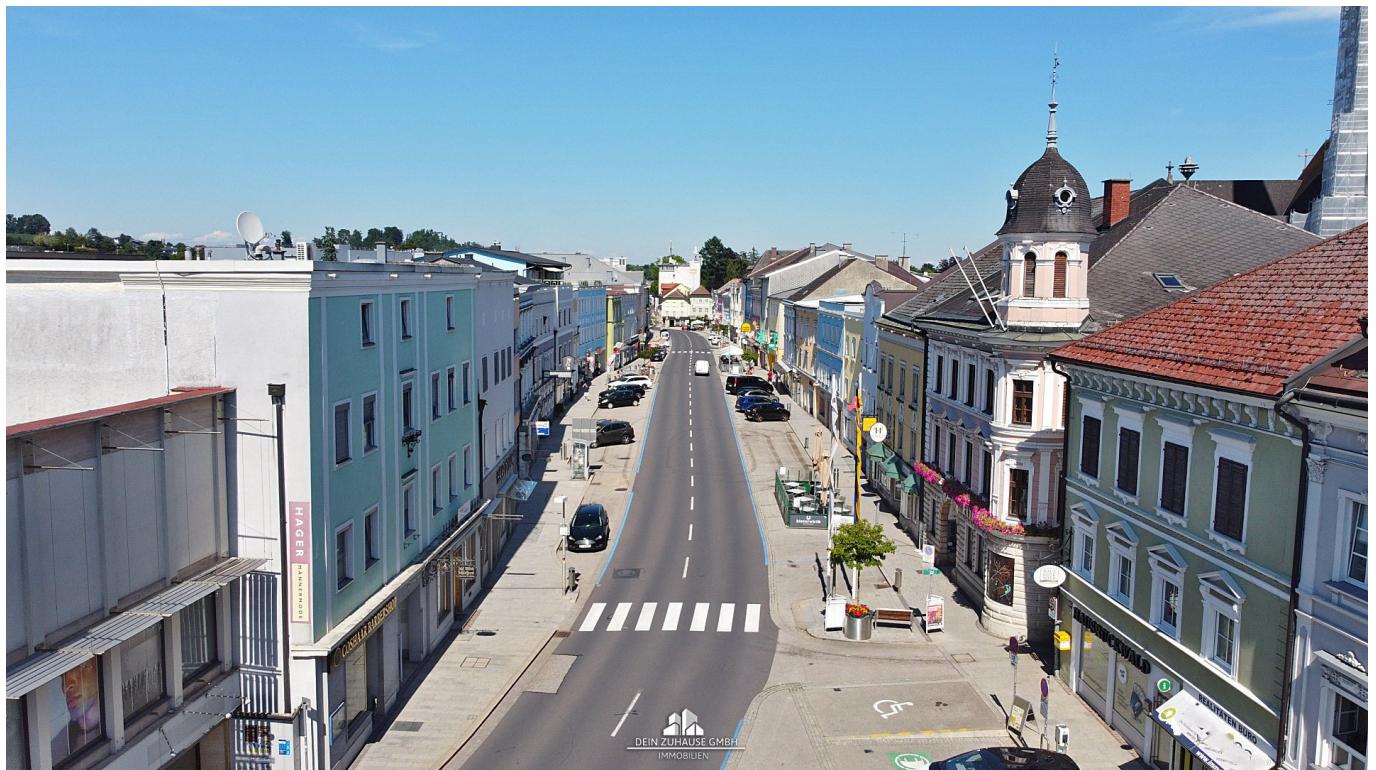
Dein Zuhause GmbH
Agerstraße 7
4860 Lenzing

T 0664 1120789
H +43 664 1120789

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







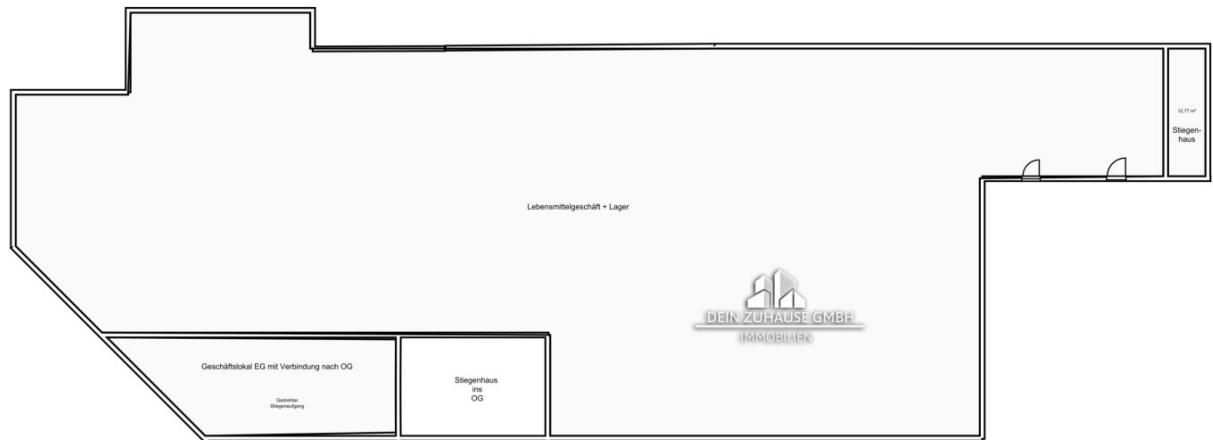
Kontaktieren Sie mich gerne auch für weitere Objekte oder eine professionelle Marktwertanalyse Ihrer Immobilie.

Dominik Hitsch

Tel. 0664 1120 789

www.dein-zuhause.at



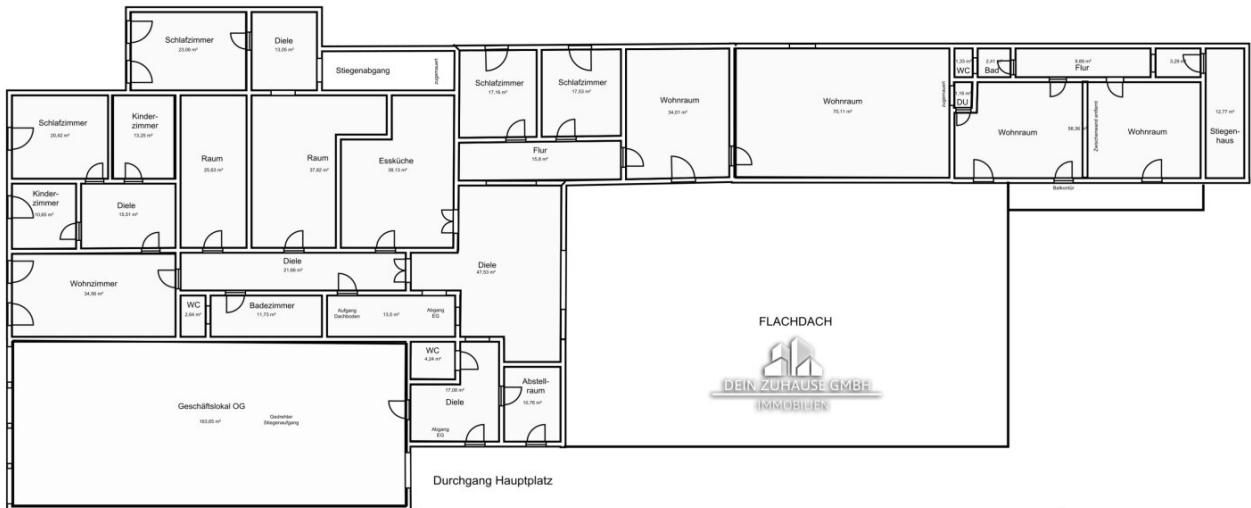


Projektskizze !

Erdgeschoß

Alle Angaben ohne Gewähr!





Projektskizze !

Obergeschoß

Alle Angaben ohne Gewähr!



Objektbeschreibung

Projektbeschreibung: Dieses attraktive Immobilienprojekt befindet sich im Kerngebiet und bietet eine solide Grundlage für nachhaltige Wertentwicklung. Grundstücksgröße: 2.339 m². Das Objekt umfasst zwei vermietete Einheiten mit Potenzial für weitere.

Die Lage im Innenstadtbereich ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur und öffentlichem Verkehr, ideal für Vermietung. Das Objekt bietet flexibles Nutzungspotenzial: Selbstnutzung, mehrgeschossiger Wohnungsbau oder eine anschließende institutionelle Nutzung. Langfristig realisierbare Eigenheimpläne plus renditestarke Wohneinheiten in mehreren Etagen. Eine institutionelle Nutzung – Büro, Dienstleistung oder Mischkonzept – ergänzt die Vermarktung und Wertsteigerung. Diese hybride Nutzung ermöglicht eine zukunftssichere Entwicklung mit abgestuften Investitions- und Exit-Optionen.

Highlights:

- Kerngebiet mit exzellenter Anbindung
- Grundstück 2.339 m²
- 2 vermietete Einheiten
- Potenzial für Erweiterung/Neupositionierung
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Büro, Quartiersentwicklung)
- Gute Bau- und Erschließungsmöglichkeiten gemäß lokalen Vorgaben

Investment- und Entwicklungspotenzial:

- Starke Standortqualität mit perspektivischer Wertsteigerung
- Optionen zur Nachvermietung oder Umnutzung

- Denkbare Erweiterung oder Neubau gemäß Bebauungsplan

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap