

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dominik Hitsch**

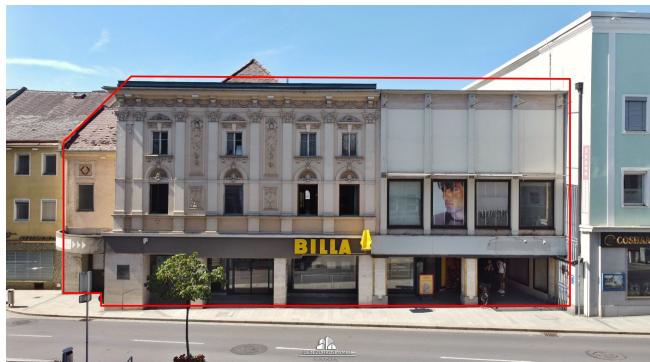
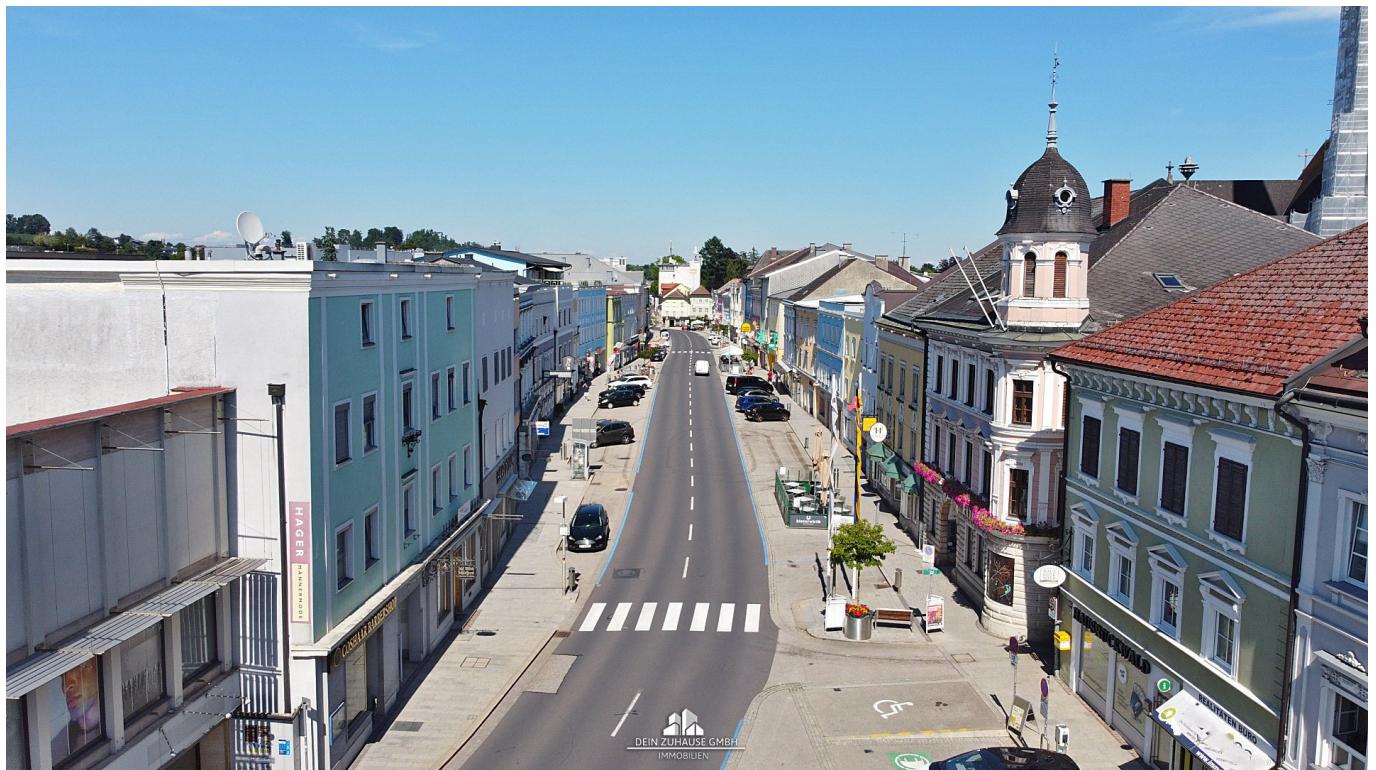
Dein Zuhause GmbH  
Agerstraße 7  
4860 Lenzing

T 0664 1120789  
H +43 664 1120789

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







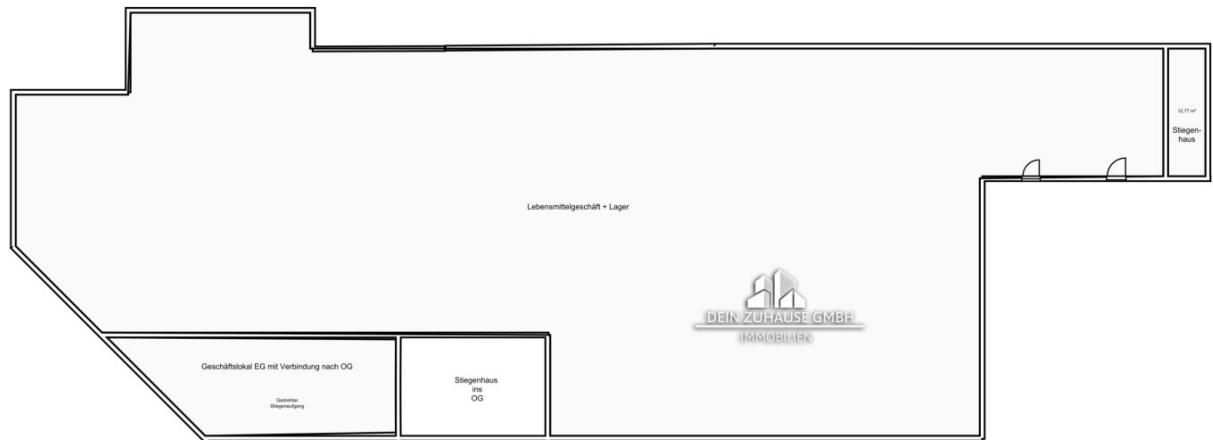
Kontaktieren Sie mich gerne auch für weitere Objekte oder eine professionelle Marktwertanalyse Ihrer Immobilie.

**Dominik Hitsch**

Tel. 0664 1120 789

[www.dein-zuhause.at](http://www.dein-zuhause.at)



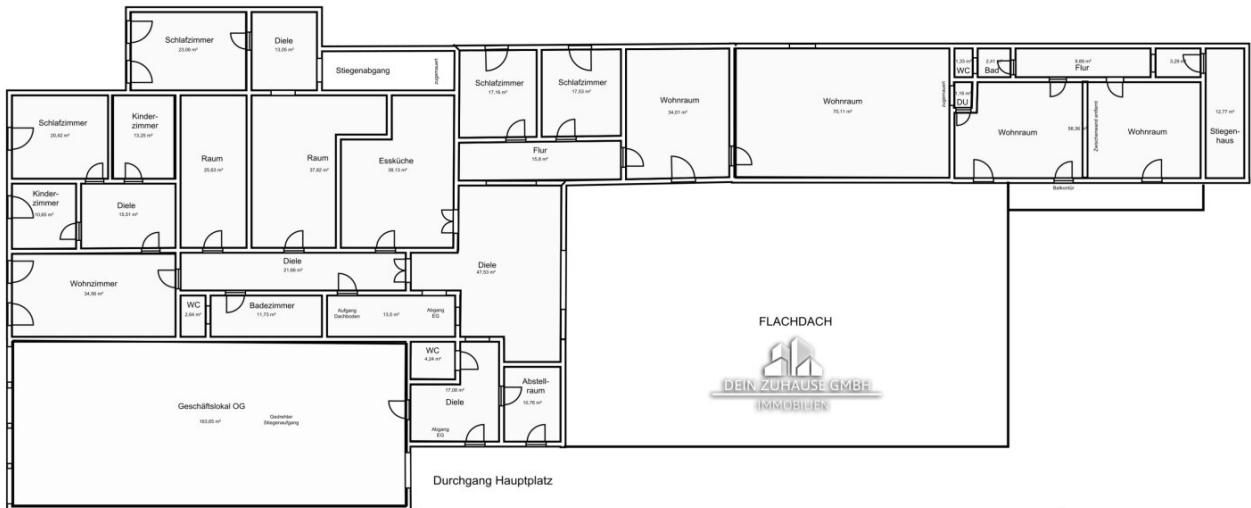


## Projektskizze !

### 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>
- 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