

**Viel Platz für Familie & Home-Office oder Einlieger-Option  
- Haus in Schwoich zu kaufen!**



Essecke

**Objektnummer: 3756/585**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>             | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6334 Schwoich                |
| <b>Baujahr:</b>          | 1996                         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 155,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 8                            |
| <b>Bäder:</b>            | 3                            |
| <b>WC:</b>               | 3                            |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>      | 4                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>D</b> 102,00 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 798.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

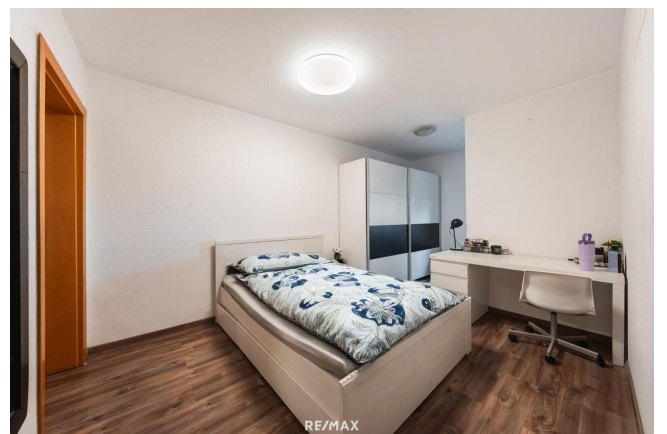


**Robert Hofbauer**

REMAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH  
Bahnhofstraße 11  
6300 Wörgl

T +43 5332 24700  
H +43 699 10629897

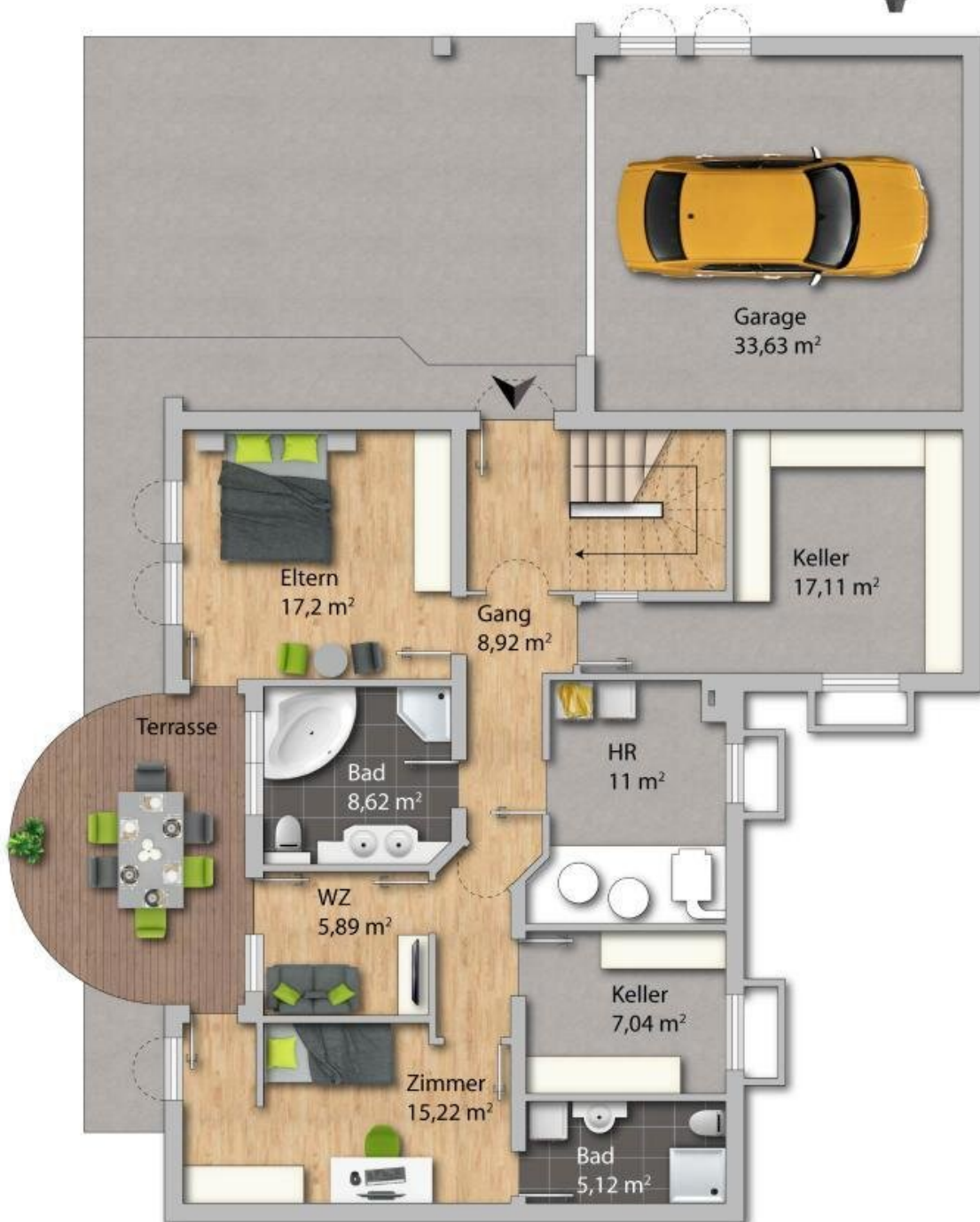














# Objektbeschreibung

## Familiäres Wohnglück mit Einliegerpotenzial in Schwoich

### Objektübersicht

- Objekttyp: Freistehendes Einfamilienhaus
- Wohnfläche: ca. 155 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen
- Grundstücksfläche: 752 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1996
- Zimmer: 4-5 (flexible Aufteilung im EG/OG)
- Heizung: Pelletheizung/Fußbodenheizung

Dieses im Jahr 1996 massiv errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Struktur und die sonnige Lage im „Sonnendorf“. Die Wohnfläche verteilt sich optimal auf das Erd- und Obergeschoss, während der Dachboden als wertvolle Lagerreserve dient.

- **Erdgeschoss (Wohnen & Flexibilität):** Das EG bietet neben einem Schlafzimmer und dem Hauptbad (Wanne, Dusche, WC) einen Bereich mit separatem Zugang, der ideal als Einliegereinheit oder Home-Office genutzt werden kann. Hier finden sich ein weiteres Zimmer, ein zweites Duschbad sowie ein praktischer Umkleide- oder Lagerraum. Ebenso befinden sich im EG der Technikraum sowie Keller mit Zugang zu Doppelgarage.
- **Obergeschoss (Zentraler Lebensraum):** Das Herz des Hauses besticht durch eine gemütliche Küche mit Erker - hervorragender Aussicht, einen Abstellraum und ein

separates Büro sowie das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Balkon- und Gartenzugang. Ein besonderes Highlight ist das Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem idyllischen Garten. Des weiteren befindet sich vor dem Zimmer noch ein Badezimmer mit Dusche und WC.

- **Dachboden:** Der Dachboden ist nicht ausgebaut und bietet somit umfangreichen Stauraum für alles, was nicht täglich benötigt wird.

### Ausstattung im Detail

- **Wohlfühlatmosphäre:** Ein traditioneller Kachelofen im Wohnzimmer sorgt für behagliche Strahlungswärme.
- **Parken & Technik:** Die Doppel-Garage bietet direkten Zugang zum Kellerraum und dem Pelletlager. Weiters steht im Einfahrtsbereich ausreichend Platz für weitere KFZ-Stellplätze zur Verfügung.
- **Gartenparadies:** Das 752 m<sup>2</sup> große Grundstück ist in Etagen angelegt, was den Außenbereich besonders abwechslungsreich gestaltet. Ein praktisches Gartenhaus sowie ein 5.000-Liter-Regenwassertank mit Pumpe für nachhaltige Gartenbewässerung runden das Angebot ab.
- **Lage:** Schwoich liegt idyllisch in der Nähe von Kufstein und bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebot

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <4.500m

Universität <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <3.000m

Post <5.000m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap