

## **5-Zimmer-Wohnung mit Garten & Terrasse in Schwendau – flexible Nutzung auf zwei Ebenen**



**Objektnummer: 7900/58**

**Eine Immobilie von Vision Real Estate**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6290 Schwendau
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	34,93 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	779.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erdem David Turan**

Vision Real Estate KG



















Grundriss Erdgeschoss  
kein Maßstab

Legende:

Wohnung:	
	TOP W1
	TOP W2
sonstige selbständige Räumlichkeit:	
	TOP G1
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:	
	TOP AP1
	TOP AP2
	TOP AP3
	TOP AP4
allgemeine Benutzung:	
	Gemeinsam

Grundriss Kellergeschoss  
kein Maßstab



Legende:

Wohnung:	
	TOP W1
	TOP W2
sonstige selbstständige Räumlichkeit:	
	TOP G1
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:	
	TOP AP1
	TOP AP2
	TOP AP3
	TOP AP4
allgemeine Benutzung:	
	Gemeinsam

## Objektbeschreibung

Diese Einheit in Schwendau ist kein klassischer Wohnungstyp, sondern ein durchdachtes Raumkonzept mit ungewöhnlicher Flexibilität.

Auf rund 161 m<sup>2</sup> Nutzfläche laut Nutzwertgutachten erstreckt sich die Wohnung über zwei intern verbundene Ebenen. Das Erdgeschoss bildet dabei die zentrale Wohnebene mit Wohnbereich, Küche und weiteren Zimmern sowie direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Südwest-Ausrichtung sorgt für eine klare Besonnung bis in die Abendstunden und schafft eine hohe Aufenthaltsqualität im Außenbereich.

Die darunterliegende Ebene erweitert die Nutzung wesentlich. Hier stehen zusätzliche Räume mit Tageslicht sowie ein eigener Sanitärbereich zur Verfügung. Diese Ebene ist nicht als klassische Nebenfläche zu verstehen, sondern als eigenständig nutzbarer Bestandteil der Wohnung.

Gerade diese Struktur eröffnet vielseitige Möglichkeiten:

ob als Bereich für Mehrgenerationenwohnen, als abgeschirmter Arbeits- oder Gästebereich oder als intern differenzierbare Nutzung innerhalb der Einheit.

In dieser Konstellation liegt auch eine zusätzliche Perspektive. Je nach individuellem Nutzungskonzept und unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen kann die untere Ebene teilweise separat genutzt werden – etwa im Rahmen einer langfristigen Vermietung oder einer privaten Zimmervermietung. Gleichzeitig bleibt die Einheit vollständig als zusammenhängender Wohnraum nutzbar.

Die Außenflächen unterstreichen den eigenständigen Charakter. Die rund 39 m<sup>2</sup> große Terrasse in Südwest-Ausrichtung sowie der zugeordnete Gartenanteil erweitern den Wohnraum nach außen und vermitteln ein Wohngefühl, das in vielen Punkten eher einem Haus als einer klassischen Wohnung entspricht.

Die bauliche Substanz präsentiert sich gepflegt und solide. Gleichzeitig besteht in einzelnen Bereichen Potenzial für eine gestalterische Weiterentwicklung, wodurch sich sowohl für Eigennutzer als auch für wertorientierte Käufer zusätzliche Möglichkeiten ergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://vision-immobilien-et24-eu.service.immo/registrieren/de) - <https://vision-immobilien-et24-eu.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap