# Neubau Traumhaus in Schwanenstadt vom Bauträger




**Objektnummer: 6352/2738**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4690 Schwanenstadt |
| **Baujahr:** | 2027 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 120,00 m² |
| **Zimmer:** | 5,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 599.900,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

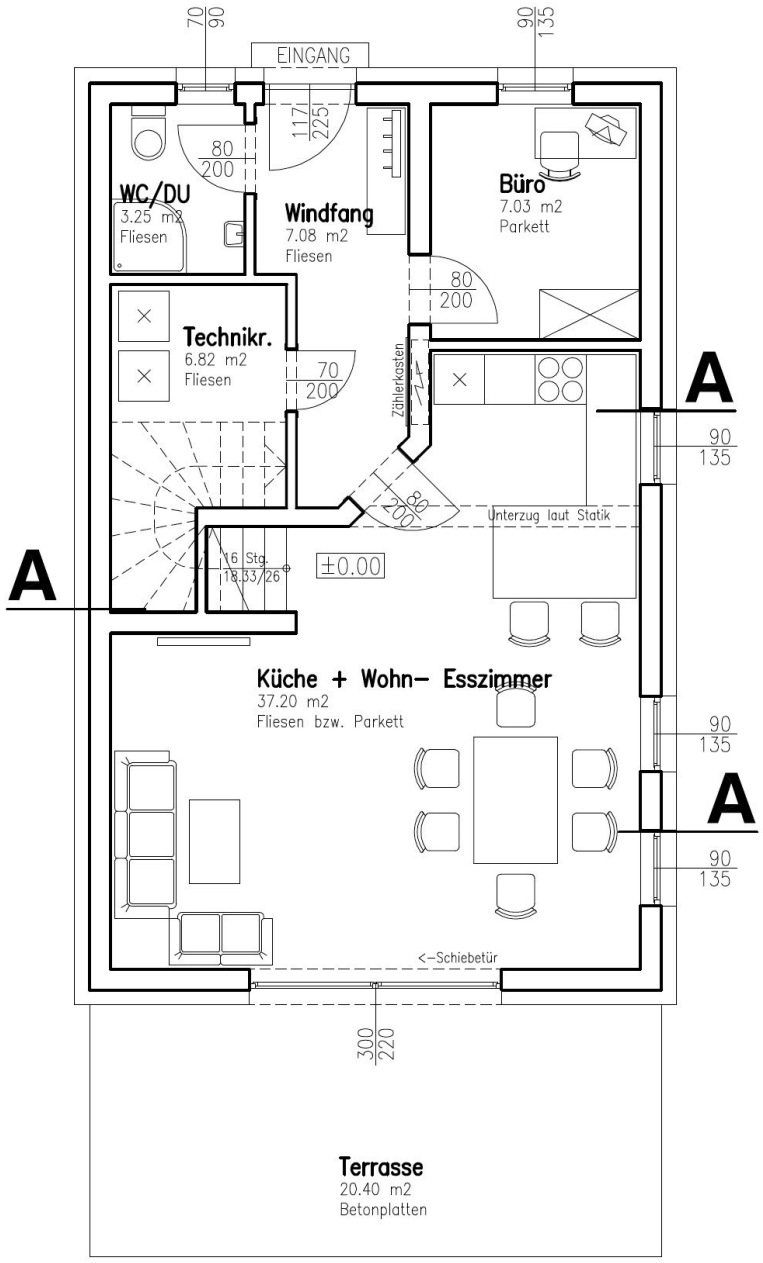
## Ihr Ansprechpartner

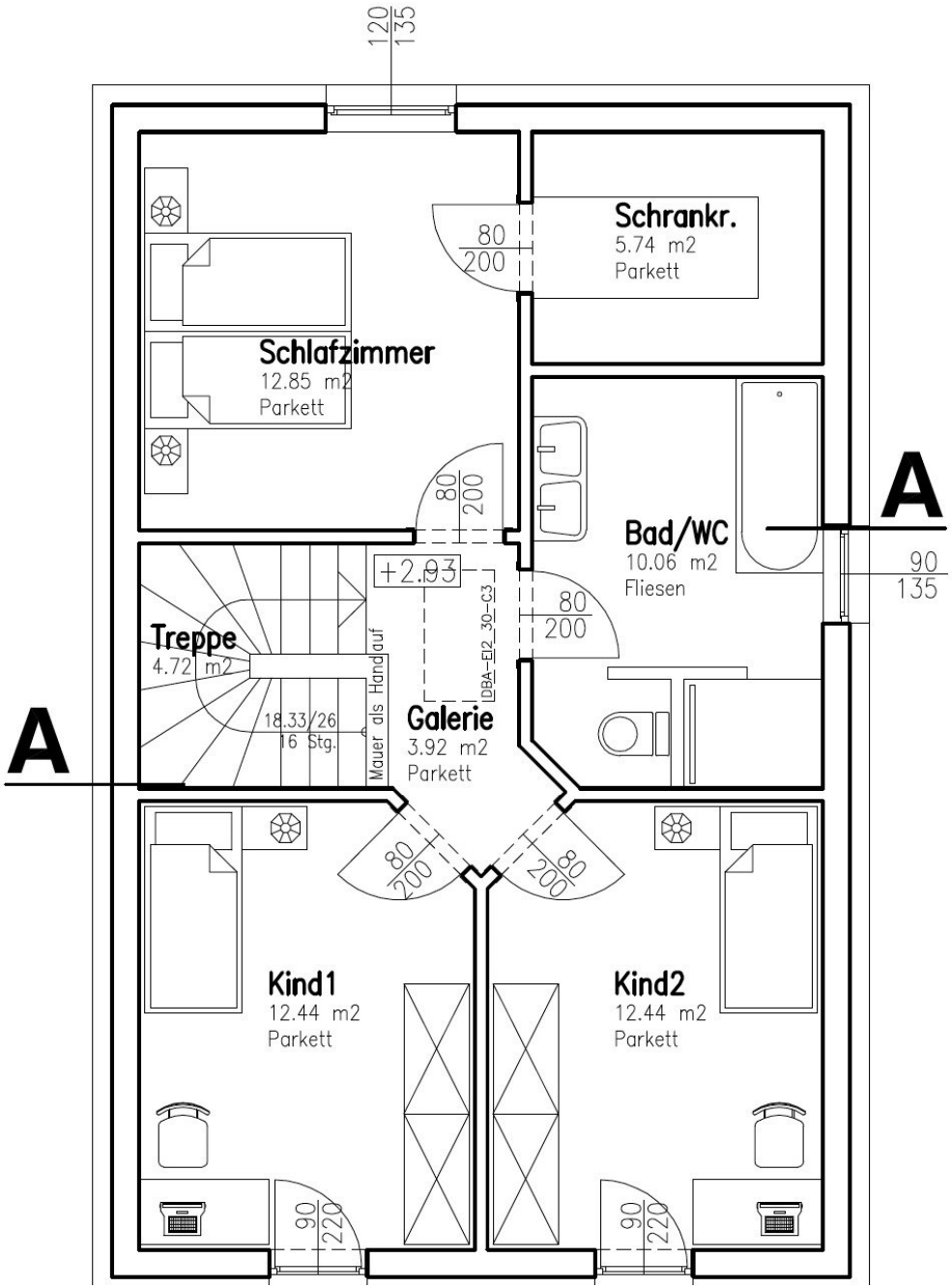
**AURELIUM REAL ESTATE**

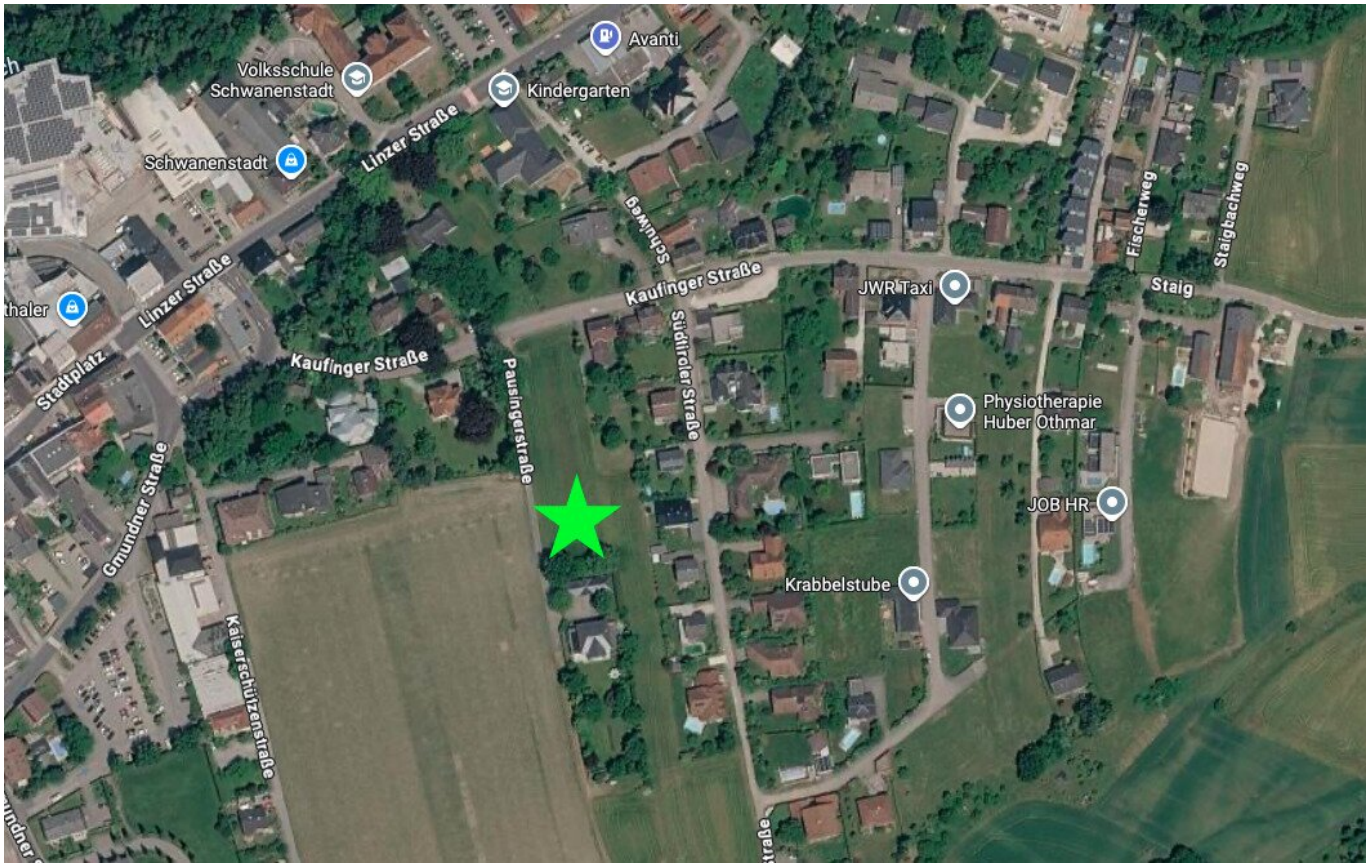
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien



„Dieses Bild wurde mit Hilfe von KI generiert."
Symbolfoto


EINGANG
70
90
90
135
117
225
80
200
WC/DU
3.25 m2
Fliesen
Windfang
7.08 m2
Fliesen
Büro
7.03 m2
Parkett
80
200
Technikr.
6.82 m2
Fliesen
70
200
Zählerkasten
A
90
135
Unterzug laut Statik
80
200
A
16 Sta.
18.33/26
±0.00
Küche + Wohn- Esszimmer
37.20 m2
Fliesen bzw. Parkett
90
135
A
90
135
<-Schiebetür
300
220
Terrasse
20.40 m2
Betonplatten


120
135
Schrankr.
5.74 m2
Parkett
80
200
Schlafzimmer
12.85 m2
Parkett
80
200
A
Bad/WC
10.06 m2
Fliesen
90
135
+2.93
80
200
Treppe
4.72 m2
18.33/26
16 Stg.
Mauer als Handlauf
LDBA-EI2_30-C3
Galerie
3.92 m2
Parkett
A
80
200
80
200
Kind1
12.44 m2
Parkett
Kind2
12.44 m2
Parkett
90
220
90
220


Avanti
Volksschule Schwanenstadt
Kindergarten
Schwanenstadt
Linzer Straße
Schulweg
Fischerweg
Staigbachweg
Kaufinger Straße
JWR Taxi
Staig
Linzer Straße
Stadtplatz
Kaufinger Straße
Pausingerstraße
Südtiroler Straße
Physiotherapie Huber Othmar
Gmundner Straße
JOB HR
Krabbelstube
Kaiserschützenstraße

# Objektbeschreibung

**Highlights**:

-Traumhafte Lage in Schwanenstadt

-950m2 Grundstücksfläche

-exklusives Wohnen

-Top Wohnraumgefühl

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Schwanenstadt,** einer der malerischsten Regionen Oberösterreichs. Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnerlebnis, sondern auch einen einzigartigen Lebensstil, der durch Natur, Komfort und Bequemlichkeit geprägt ist.

**Mit einer großzügigen Wohnfläche** von 120m² können Sie sich auf einen Erstbezug freuen, der keine Wünsche offen lässt. Das Objekt besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen viel Platz zur Entfaltung bietet. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche lädt zum Verweilen und geselligen Zusammenkünften ein. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre kulinarischen Fähigkeiten auszuleben und gleichzeitig die weitläufige Landschaft zu genießen.

Die **Südterrasse** ist der perfekte Ort, um die Sonnenstrahlen zu genießen und die umliegenden Berge sowie die Landschaft bewundern zu können. Hier können Sie entspannen, den Tag ausklingen lassen oder einfach die Ruhe der Natur auf sich wirken lassen.

Zusätzlich zu den Wohnräumen bietet dieses Einfamilienhaus auch ein modernes Badezimmer mit einer Badewanne, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiterer großer Vorteil. Schwanenstadt bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung, sodass Sie mit dem Bus bequem in die umliegenden Städte gelangen können. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem einen Supermarkt, der Ihnen die täglichen Besorgungen erleichtert.

Mit einem Kaufpreis von 599.900€ ist dieses Objekt eine Investition in Ihr **zukünftiges Wohlbefinden**. Wenn Sie auf der Suche nach einem Ort sind, der Ihnen sowohl Ruhe als auch die Möglichkeit zur aktiven Freizeitgestaltung bietet, dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie.

**Weiters kann die Option zur Schlüsselfertigstellung, eines Kellers oder weitere persönliche Vorstellungen wie Pool, Carport und Garage besprochen und erworben werden.**

**Schlagen Sie zu und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause** in Schwanenstadt – ein Ort, an dem Lebensqualität großgeschrieben wird!

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige **Immobilienplattform** oder einen Anruf über die oben angeführte **Telefonnummer**.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Widürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <6.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap