

**Zweifamilienhaus mit Tischlerwerkstätte Nähe  
Schwanenstadt zu kaufen / rückmiet-verkaufen / mieten**



**Objektnummer: 7359/3366**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4690 Schwanenstadt
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 310,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	759.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

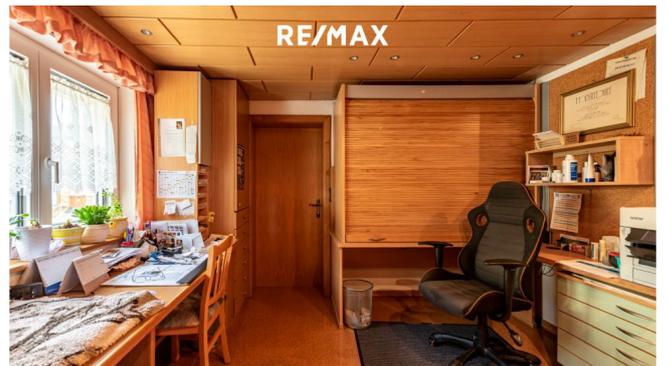
## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Mayrhofer**

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf oder auch als Miet-Kauf, Rückmiet-Verkauf Variante wird ein großzügiges Zweifamilienhaus mit Tischlerwerkstätte und diverse Lagerräume in ruhiger Lage in Schwanenstadt / Pitzenberg angeboten. Das 1952 errichtete Gebäude bietet mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für zwei Wohneinheiten. Das Erdgeschoss ist im Moment noch individuell gestaltbar. Ergänzt wird das Objekt durch eine angeschlossene und vollausgestattete Tischlerei sowie eine geräumige Lagerhalle. Die ca. 200 m<sup>2</sup> attraktive Gewerbefläche ist für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten geeignet.

Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 2.969 m<sup>2</sup> großen Grundstück und zeichnet sich durch eine solide Bauweise und einen gepflegten Zustand aus. Die Gewerbefläche bietet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung und Erweiterung, sodass Sie hier Ihre geschäftlichen Ideen und Projekte umsetzen können.

### Objekthighlights im Detail:

- Ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss / noch gestaltbar
- Ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss
- Ca. 2.969 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Baujahr ca. 1952
- Satteldach
- Hackschnitzlheizung für eine umweltfreundliche Beheizung
- Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum
- 10 Abstellplätze für Fahrzeuge und Nutzflächen
- Integrierte Tischlerei und Lagerhalle mit ca. 200 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

- Geräumige vollausgestattete Gartenhütte

Das Gebäude wurde über die letzten 15 Jahre aufwendig teilsaniert und renoviert.

Die gute Erreichbarkeit und die Nähe zu Schwanenstadt und zur Bundesstraße B1, machen dieses Objekt sowohl für private als auch gewerbliche Zwecke interessant. Die Möglichkeit, das Gebäude als Wohn- und Gewerbeimmobilie zu nutzen, stellt einen zusätzlichen Vorteil dar. Die vorhandene Hackschnitzlheizung sorgt für eine nachhaltige Wärmeversorgung und trägt zur Reduzierung der Betriebskosten bei.

Das großzügige Grundstück bietet zudem ausreichend Platz für individuelle Gestaltungswünsche oder Erweiterungen, sowohl im gewerblichen als auch im privaten Bereich.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap