

**Klimatisierte moderne Eigentumswohnung, zentral
gelegen mit herrlichem Panoramablick ins Grüne**



Objektnummer: 7359/3411

Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4690 Schwanenstadt
Baujahr:	1981
Wohnfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	149.000,00 €
Provisionsangabe:	

5.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

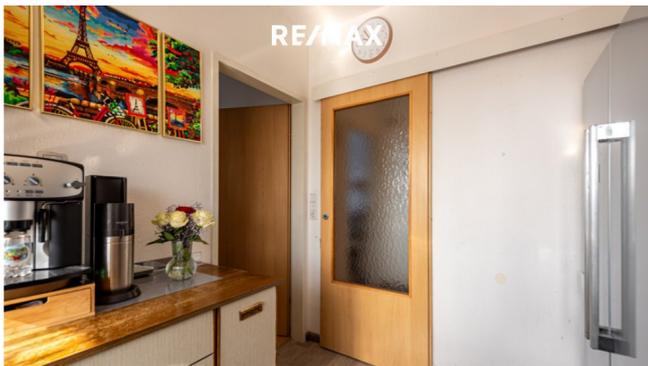


Sophie Strasser

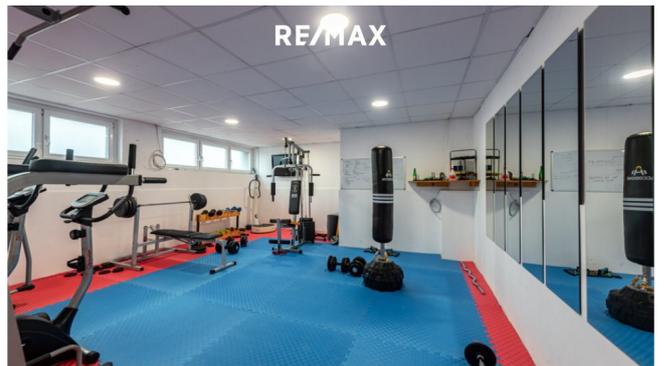
RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH
Stadtplatz 36
4840 Vöcklabruck

T +43 677 642 473 81
H +43 7672 22 1 22
F +43 7672 221 22 50











RE/MAX





Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Klimatisierte moderne Eigentumswohnung, zentral gelegen mit herrlichem Panoramablick ins Grüne

Diese sehr gepflegte, lichtdurchflutete Eigentumswohnung in Schwanenstadt verbindet modernes Wohnen mit naturnaher Lage und hoher Lebensqualität. In einer ruhigen Wohnanlage am Ende einer wenig befahrenen Wohnstraße gelegen, grenzt sie unmittelbar an ein idyllisches Naherholungsgebiet, das zu Spaziergängen, Laufunden und Radtouren einlädt. Trotz der herrlich grünen Umgebung sind Stadtzentrum, Infrastruktur und Verkehrsanbindung in wenigen Minuten erreichbar – eine seltene Kombination.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines generalsanierten Wohnhauses und bietet auf ca. **66,75 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit drei Zimmern. Damit eignet sie sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien.

Der Wohnbereich überzeugt durch große Panoramafenster, die einen herrlichen, unverbauten Blick über die angrenzende Au bis hin ins Salzkammergut freigeben. Besonders zu Silvester genießen Sie hier in ruhiger Lage ein stimmungsvolles Feuerwerkspanorama, das sich wie ein kleines Lichterfest über die angrenzende Agersiedlung erstreckt. Außerdem wurden alle Fenster der Wohnung im Zuge der Generalsanierung komplett getauscht.

Die Wohnung wurde ausschließlich von Eigentümern selbst bewohnt und kontinuierlich gepflegt sowie modernisiert. Ein besonderes Merkmal ist die hochwertige **Split-Klimaanlage der Marke Toshiba**, installiert durch die Firma Hübler. Die Anlage ist so leistungsstark dimensioniert, dass sie die Wohnung effektiv kühlen kann. Das Ergebnis ist ein gleichmäßiges, angenehmes Raumklima, auch im Hochsommer. Zusätzlich ist die Klimaanlage mit einer Heizfunktion ausgestattet und sorgt somit das ganze Jahr über für ein ideales Wohnklima.

Die südseitigen Fenster sind alle mit Jalousien ausgestattet, während westseitig erst kürzlich neue, vollständig abdunkelnde Rollläden angebracht wurden – sowohl im Wohnbereich als auch am Schlafzimmerfenster. Auch der Balkon wurde mit einem Rollladen ausgestattet, was eine flexible Beschattung erlaubt.

Die geräumige Loggia wurde kürzlich renoviert und ist ein echter Mehrwert. Sie lädt nicht nur zum Entspannen ein, sondern bietet durch einen maßgefertigten, wetterfesten Balkonschrank auch zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus wurde die Loggia mit einer eigenen **Photovoltaik-Anlage („Balkonkraftwerk“)** ausgestattet, die aktiv zur Reduktion der Stromkosten beiträgt. Zusätzlich betreibt die Eigentümergemeinschaft eine zweite PV-Anlage, deren erzeugter Strom die allgemeinen Betriebskosten des Hauses senkt.

Die funktionale Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet – darunter ein

Cerankochfeld, ein Backofen sowie eine großzügige Side-by-Side Kühl-Gefrierkombination – alle Geräte sind maßgefertigt eingepasst und im Kaufpreis inkludiert. Das Badezimmer wurde ebenfalls kürzlich modernisiert und bietet neben einer Badewanne moderne Badmöbel. Waschmaschine und Trockner sind platzsparend integriert und können auf Wunsch mitübernommen werden. Ein separates WC, ein modernisierter Vorrats- und Abstellraum mit Werkzeugwand sowie ein weiteres Zimmer (z. B. als Büro oder Kinderzimmer nutzbar) runden das Raumangebot ab. Die Wohnung ist darüber hinaus auch mit Rauchmeldern sowie Insektenschutzgittern ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein eigenes, absperbares Kellerabteil. Außerdem steht ein fixer Kfz-Stellplatz zur Verfügung, während zusätzliche freie Parkplätze für Besucher oder Zweitautos bereitstehen. Im Außenbereich können Sie auf Wunsch auch ein Hochbeet zur Bepflanzung übernehmen.

Das Wohnhaus selbst bietet einen seltenen Komfort: Im Keller stehen zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung – darunter ein liebevoll eingerichteter Fitnessraum, ein moderner Veranstaltungsraum mit Bar, Beamer und großem Tisch, eine Werkstatt, eine Waschküche mit Trockner und Waschmaschine, ein Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum. Auch eine kleine Küche mit Spüle und Geschirrspüler ist vorhanden. Die gepflegten Außenanlagen umfassen eine große Grünfläche mit Blumenbeeten, einen wind- und regengeschützten Grillplatz mit Sitzmöglichkeiten sowie einen hauseigenen Kinderspielplatz mit Sandkiste.

Ein weiteres, seltenes Spezifikum dieser Wohnung: Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine **zusätzliche Mietwohnung im Haus** – welche 2025 frisch renoviert wurde. Diese wird seit Jahren erfolgreich über die Hausverwaltung vermietet. Die dadurch generierten Mieteinnahmen fließen direkt in den Instandhaltungsfonds und bauen monatlich Vermögen auf. Mit dem Kauf der Eigentumswohnung **erhalten Sie automatisch das Mitspracherecht an dieser gemeinschaftlichen Mietwohnung**, was langfristig zusätzlichen Wert schafft.

Die Lage spricht für sich: Schwanenstadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Nahversorgung, Kindergärten, Schulen, Ärzten sowie einer gut erreichbaren öffentlichen Anbindung. Ein Supermarkt ist fußläufig über einen malerischen Spazierweg zu erreichen. Der Bahnhof ist nur wenige Autominuten entfernt, Schnellzugverbindungen bestehen über den nahen Regionalbahnhof. Auch die Autobahnauffahrt Laakirchen West sowie die Städte Vöcklabruck, Gmunden, Wels und das gesamte Seengebiet des Salzkammerguts sind rasch erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap