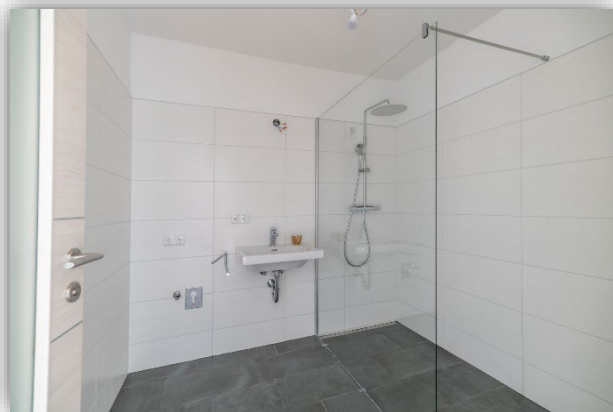


# EIGENTUMSWOHNUNGEN TRAUNSTEINBLICK SCHWANENSTADT



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## TRAUNSTEINBLICK SCHWANENSTADT

33 EIGENTUMSWOHNUNGEN mit 12 m<sup>2</sup> Loggien

wurden für Ihr künftiges Zuhause in eineinhalbjähriger Bauzeit in bester Wohn- und Aussichtslage mit viel Liebe zum Detail aufwändig generalsaniert. Die Wohnhausanlage verfügt neben der State-of-the-Art Gebäudetechnik über hochwertigste Materialien, wurde modern ausgestattet und Ende Dezember 2023 fertiggestellt.

### LAGE/UMGEBUNG AUSSICHT

Sonnig, ruhig, idyllisch, naturverbunden und doch in wenigen Minuten zu Fuß mitten im Geschehen. Die leicht erhöhte **Aussichtslage** bietet von vielen Wohnungen einen wunderschönen freien **Panoramablick** auf den Traunstein und das umliegende Gebirge, den Stadtturm oder den Kirchenturm. Weiters ist das verkehrsberuhigte Wohngebiet, umgeben von Einfamilienhäusern mit **Gärten und Grünflächen**, als eines der Schönsten anzusehen.

Die **Infrastruktur** ist hervorragend – einerseits zentrumsnah, andererseits mitten in der Natur: Im Umkreis von ca. 600 Metern befinden sich Nahversorger, Apotheke, der beliebte **Stadtplatz** mit seinem historischen **Stadtturm** und der bekannten Turmgalerie, sowie Banken, Frisör, Bäckereien, Ärzten, Post, sympathischen Geschäften, beliebten Cafés, empfehlenswerten Restaurants, etc.. Schwanenstadt bietet mehrere Schulen, das Ärzte-, Gesundheits- und Lifestylezentrum im **Rainerpark** und populäre Erholungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die nahe Bezirkshauptstadt Vöcklabruck bietet diverse weiterführende Schulen und Privatschulen, das Salzkammergut Klinikum, den geschätzten Stadt- und Freizeitpark und das beliebte Einkaufszentrum **VARENA**. Es besteht eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung zur Autobahnauffahrt und in die nahen Ferienregionen **Attersee** und **Traunsee**, welche für ihre vielen Veranstaltungen, die Sehenswürdigkeiten, das Kulturangebot, viele erstklassige Restaurants und netten Kaffeehäusern bekannt sind.

### GEBÄUDE UND AUSSTATTUNG

Die 3-teilige Gebäudestruktur im **verkehrsberuhigten** Bereich von Schwanenstadt eingekleidet in edler Architektur mit einer neu gestalteten **Fassadenstruktur**, die moderne Neuordnung der Fenster, den zurückgesetzten **Penthouse** Wohnungen und den angebauten **Loggien** erstrahlt mit seinen stilvollen attraktiven **Gestaltungselementen**, wie farbenfrohen **Screens** neu. Diese außergewöhnliche Immobilie, die sich im positiven Sinn von einem Standardbau unterscheidet, wurde in ein komfortables **modernes Wohnhaus**, das keine Wünsche offenlässt, umgebaut.

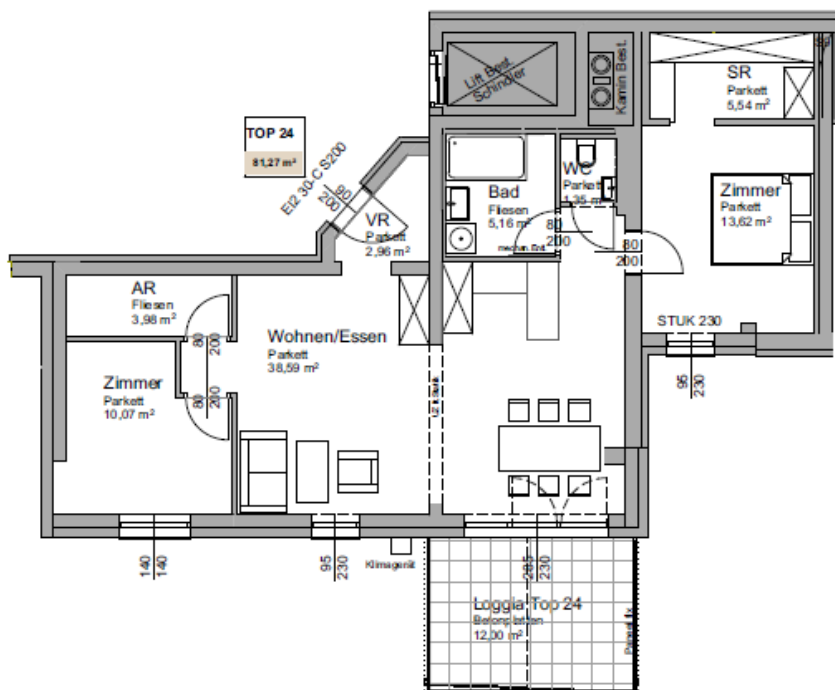
Das gesamte Objekt wird **betriebskostensparend** durch 2 Wärmepumpen mit Tiefensonden (Erdwärme) beheizt und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Wohnungsstationen. Weiters wurde in eine **Photovoltaik-Anlage** investiert, die zusätzliche Ersparnisse bei den Kosten bringt. Ein großer Schritt zu einer besseren Unabhängigkeit von den Entwicklungen dieser Zeit.

Beim Anblick des geschmackvoll gestalteten **Eingangsbereiches** und der allgemeinen Flächen werden Sie sich sofort „**ZUHAUSE**“ fühlen. Im Untergeschoss befinden sich der Technikbereich, die Abstellräume, ein Wäscheraum, sowie ein Kinderwagen- und Fahrradraum mit direktem **Zugang**

**zum Aufzug.** Im Außenbereich wurden zusätzlich zu den Parkplätzen **Carports** aus Holz aufgestellt und die Gehwege mit „**Alt Wiener** Graugusslaternen“ beleuchtet.

Die Wohneinheiten verkörpern puren Genuss, sowie **Eleganz** und vereinen **Komfort** mit **Modernität** durch die Hochwertigkeit der verbauten Materialien. Bitte öffnen Sie den Link zur [AUSSTATTUNGLISTE](#), um mehr Details zur Qualität und Werthaltigkeit zu erfahren.

Der künftige Wohnungseigentümer kann zusätzlich seine Freizeit in seiner 12 m<sup>2</sup> **Loggia** mit elektrischen **Screens** genießen.



Vorraum	2,96 m <sup>2</sup>
WC	1,35 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,98 m <sup>2</sup>
Bad	5,16 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,54 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,62 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,07 m <sup>2</sup>
Wohnküche	38,59 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>81,05 m<sup>2</sup></b>
<b>Loggia</b>	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil	4,46 m <sup>2</sup>

TOP 24 | 3.OBERGESCHOSS 81,05 m<sup>2</sup>

<b>24</b>	3 OG / W	81,27 m <sup>2</sup>	368.000,-
	Loggia	12 m <sup>2</sup>	24.000,-
			<b>392.000,-</b>

Abstellplatz ohne Ladestation:	EUR	6.000,-
Abstellplatz mit Ladestation vorbereitet:	EUR	7.500,-
Carport mit Ladestation vorbereitet:	EUR	14.000,-

#### NEBENKOSTEN:

Die Kosten der Errichtung des Vorvertrages, des Kaufvertrages und der Verfassung des Grundbuchsgesuches trägt die kaufende Partei, wobei hierfür ein Honorar von 1,5% des Gesamtkaufpreises zzgl. 20% USt zzgl. notarielle Beglaubigungskosten, welche direkt an das Notariat zu überweisen sind, und Gerichtsgebühren sowie zzgl. Barauslagen für Kopien, Porti, Gebühren an Bank und Rechtsanwaltskammer für die Einrichtung des Treuhandkontos, Finanzonline Archiviumsgebühren – Barauslagen insgesamt ca. EUR 350,00 zzgl. 20 % Ust.

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis

Der Verkauf der Eigentumswohnungen erfolgt **PROVISIONSFREI**

**0676/705 17 25**

[info@immobilientraum.at](mailto:info@immobilientraum.at)

[www.immobilientraum.at](http://www.immobilientraum.at)

**IMMOBILIENTRAUM.at**