

**Zweifamilienhaus mit Charme: 6 Zimmer, weitläufiges Grundstück mit Bach, Carport & Garage in Schwertberg**



**Objektnummer: 5950/4110**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4311 Schwertberg
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	48,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 150,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aldin Tahic**

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32











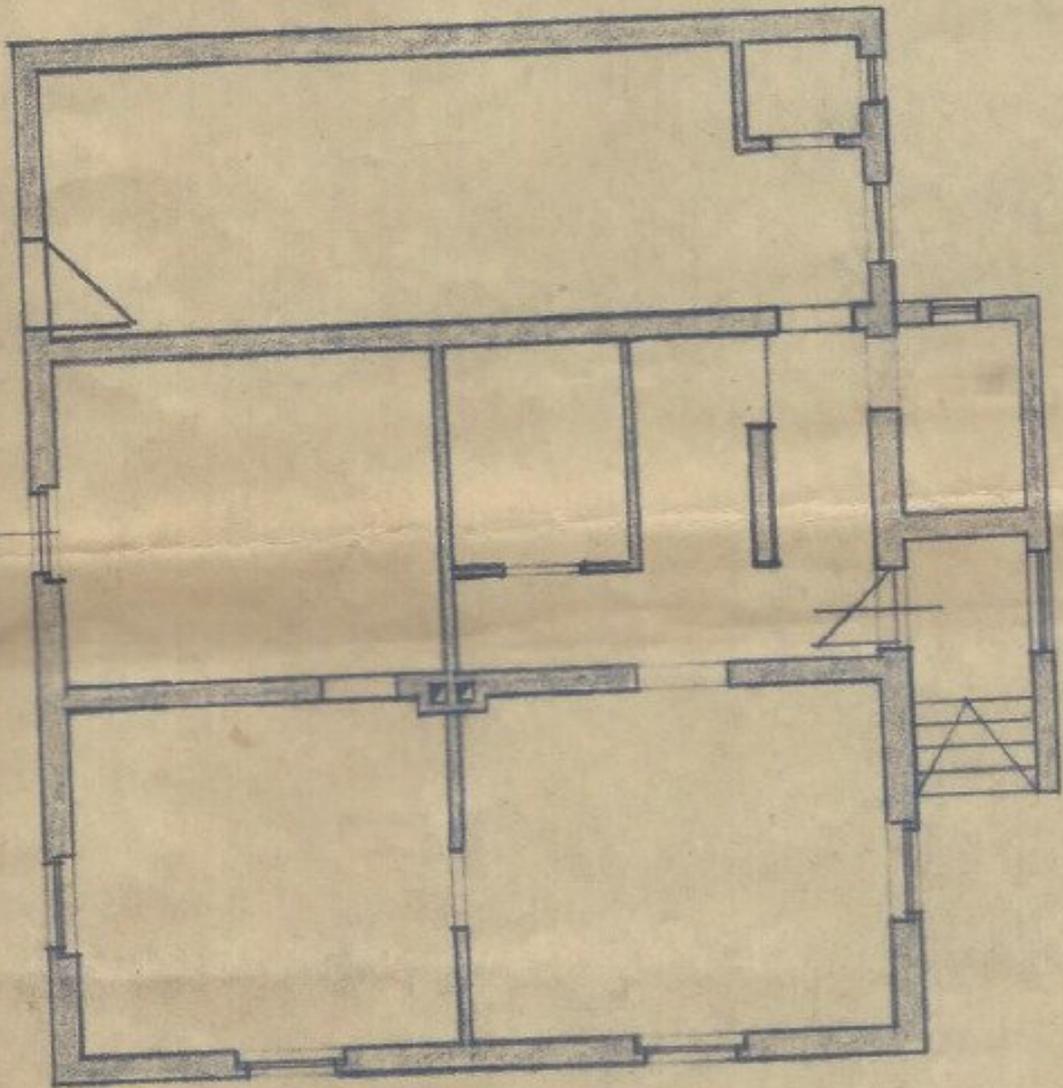




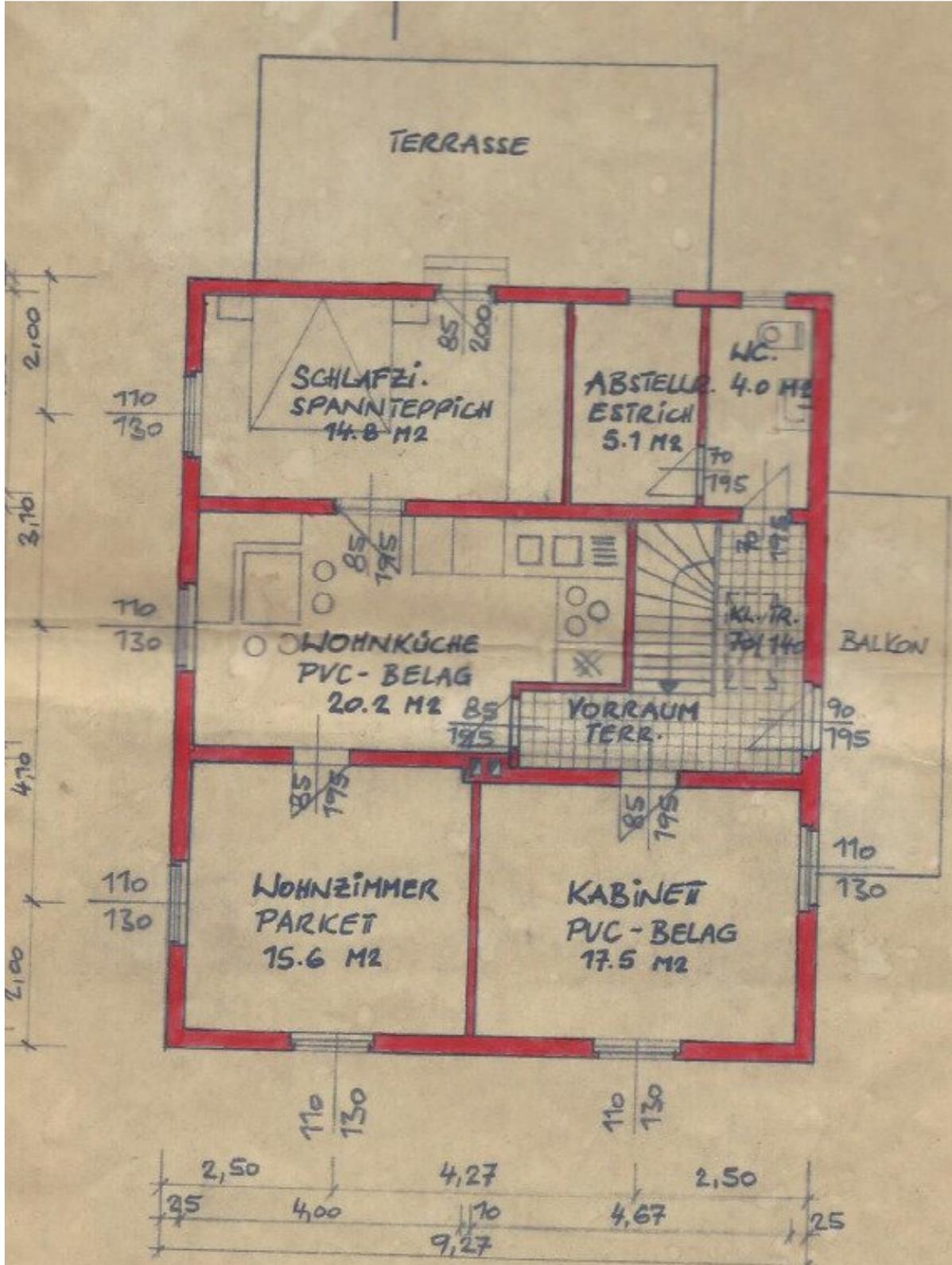




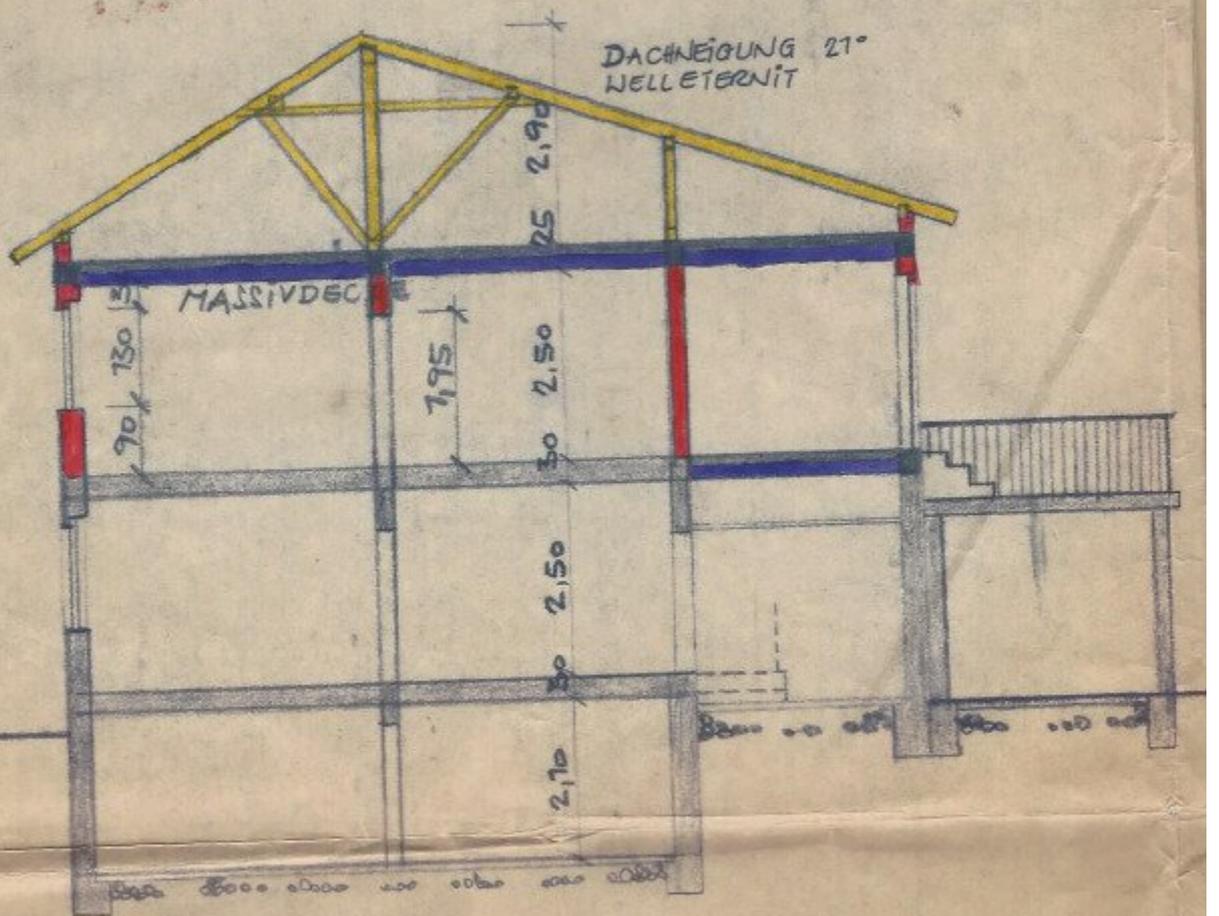




ERDGESCHOSS

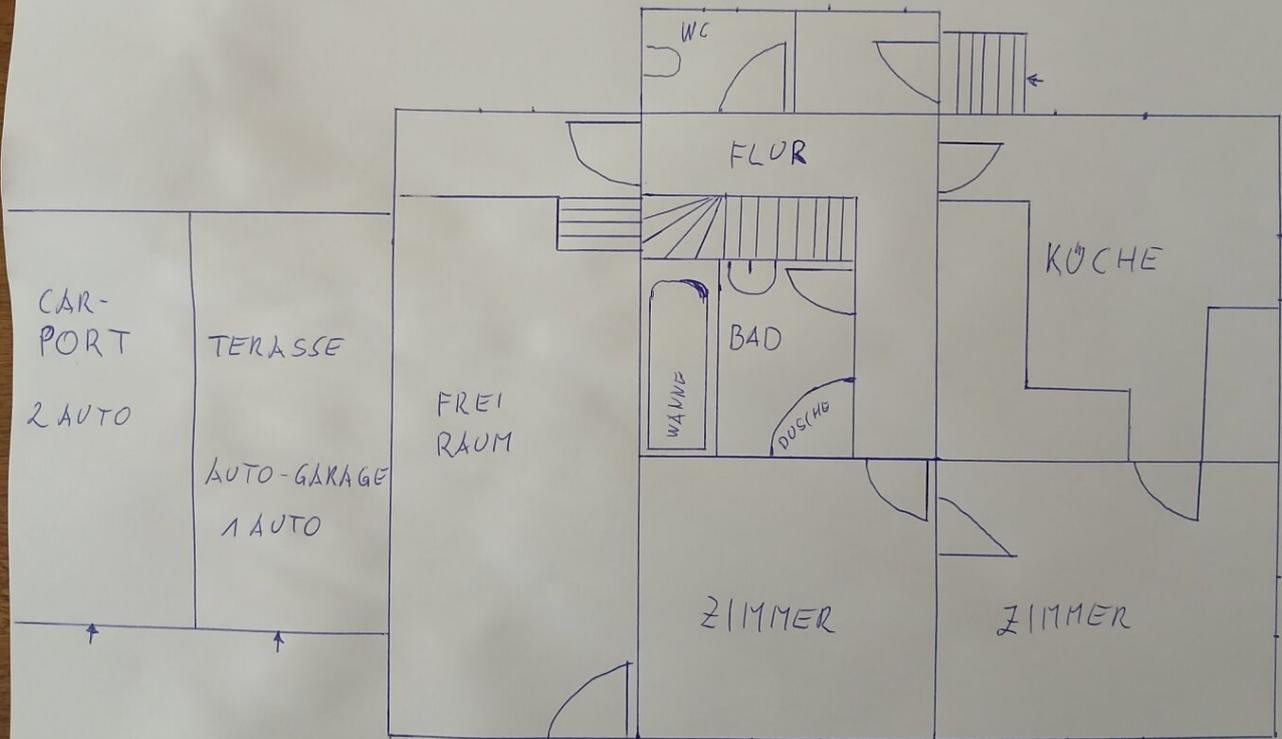


OBERGESCHOSS

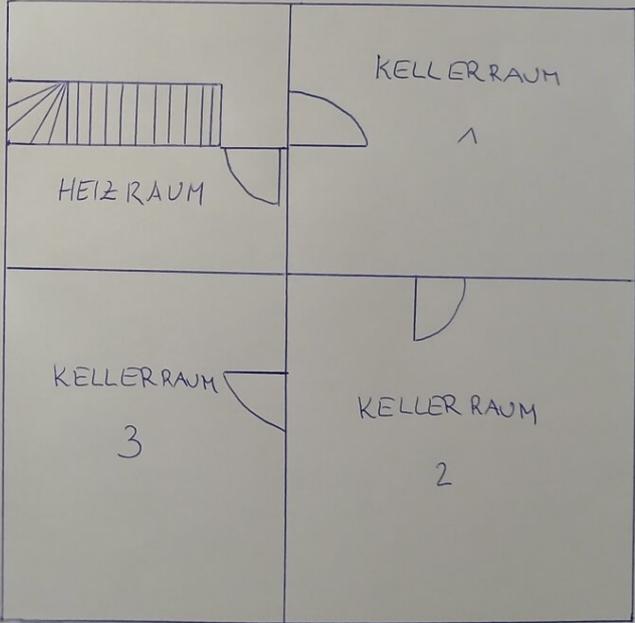


SCHNITT A-B

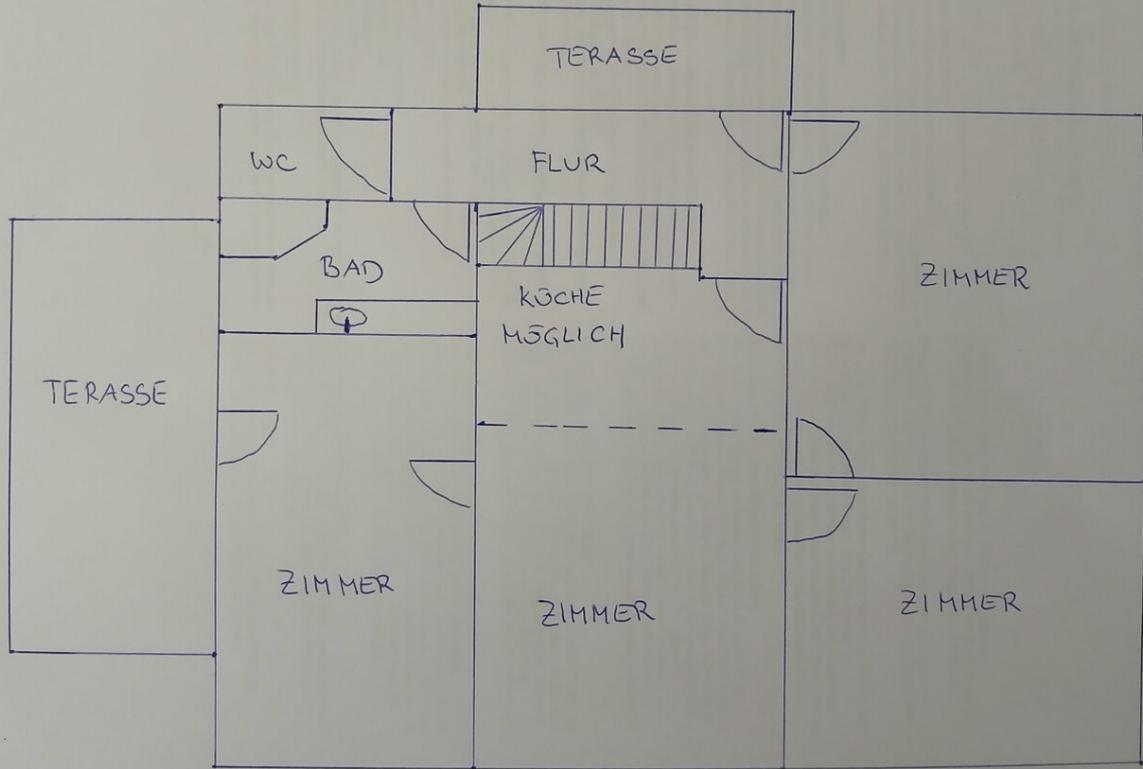
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS KELLER



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### **Zweifamilienhaus mit Charme: 6 Zimmer, weitläufiges Grundstück mit Bach, Carport & Garage in Schwertberg**

Dieses teilsanierte Zweifamilienhaus in Schwertberg befindet sich auf einem großzügigen Grundstück und bietet vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Mit insgesamt 6 Zimmern und einer gut durchdachten Raumaufteilung ist das Haus ideal für Familien, die ihr Zuhause nach eigenen Wünschen und Vorstellungen anpassen möchten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für Ihre Familie. Die 6 Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer für Home Office oder Gästezimmer, hier lässt sich Ihr Wohntraum verwirklichen. Die Räume sind teilsaniert, was bereits eine moderne und ansprechende Atmosphäre schafft.

Im Erdgeschoss finden Sie bereits eine geräumige Küche mit neuen E-Geräten, sowie zwei helle Zimmer, die Sie nach Belieben als Wohn- oder Arbeitszimmer nutzen können. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet. Das separate WC im Erdgeschoss befindet sich noch im Rohzustand und wartet auf die finalen Renovierungsarbeiten. Zusätzlich verfügt die Immobilie über ein Carport und eine Garage, die ausreichend Platz für 3 Autos bieten. Der großzügige Garten mit seinem idyllischen Bachlauf lädt zum Entspannen ein und bietet viel Platz für Ihre Gartengestaltung.

Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Zimmer, die nach Ihren Wünschen weiter renoviert werden können. Das Badezimmer sowie das separate WC sind bereits saniert und bieten zusätzlichen Komfort. Eine großzügige Terrasse und ein Balkon im Obergeschoss laden zum Entspannen und Genießen der ruhigen Umgebung ein.

Der Keller bietet mit einem Heizraum und drei weiteren Kellerräumen zusätzlichen Stauraum. Das Haus ist teilsaniert und lässt Ihnen ausreichend Freiraum, um es nach Ihren eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

### **Raumaufteilung**

Keller: Heizraum, 3 Kellerräume

EG: Küche - 2 Zimmer - Bad mit Dusche und Badewanne - separates WC - Freiraum - Terrasse - Doppelcarport, Garage

OG: 4 Zimmer - Bad - separates WC - 1 Terrasse - 1 Balkon

### **Lage**

Das Haus überzeugt durch seine praktische Lage. Schule und Kindergarten sind nur wenige Gehminuten entfernt – perfekt für Familien. Auch ein Supermarkt und eine Bäckerei befinden sich in der Nähe, sodass alles Wichtige schnell und einfach erreichbar ist.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <6.500m  
Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m

Post <4.500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap