



Alen Rizvic  
+4660/111 43 23  
[www.ensberger-immobilien.at](http://www.ensberger-immobilien.at)



Alen Rizvic  
**+43660/111 43 23**  
**[ar@ensberger-immobilien.at](mailto:ar@ensberger-immobilien.at)**

BAUBEGINN: FRÜHJAHR 2022  
FERTIGSTELLUNG: MITTE/ENDE 2023

### 33 EIGENTUMSWOHNUNGEN

WERDEN WIR FÜR IHR KÜNFTIGES ZUHAUSE IM EHEMALIGEN SENIORENHEIM SCHWANENSTADT IN BESTER WOHN- UND AUSSICHTSLAGE ENTKERNEN UND MIT VIEL LIEBE ZUM DETAIL AUFWÄNDIG GENERALSANIEREN. DIE WOHNHAUSANLAGE VERFÜGT KÜNFTIG NEBEN DER STATE-OF- THE-ART GEBÄUDETECHNIK ÜBER HOCHWERTIGSTE MATERIALIEN, WIRD MODERN AUSGESTATTET UND MITTE/ENDE 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 VERKEHRSBERUHGTE WOHNGBIET, UMGEBEN VON EINFAMILIENHÄUSERN MIT **GÄRTEN UND GRÜNFLÄCHEN**, ALS EINES DER SCHÖNSTEN ANZUSEHEN.

DIE **INFRASTRUKTUR** IST HERVORRAGEND – EINERSEITS ZENTRUMSNAH, ANDERERSEITS MITTEN IN DER NATUR: IM UMGEBUNG 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, BELIEBTE CAFÉS, EMPFEHLENSWERTEN RESTAURANTS, ETC... SCHWANENSTADT BIETET MEHRERE SCHULEN, DAS ÄRZTE-, GESUNDHEITS- UND LIFESTYLEZENTRUM IM **RAINERPARK** UND POPULÄRE ERHOLUNGS-, SPORT- UND FREIZEITANLAGE.

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 VERKEHRANBINDUNG ZUR AUTOBAHNAUFFAHRT UND IN DIE NAHEN FERIEENREGIONEN **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 **VERKEHRSBERUHGTE** BEREICH VON SCHWANENSTADT EINGEKLEIDET IN EDLER ARCHITEKTUR MIT EINER NEU GESTALTETEN **FASSADENSTRUKTUR**, DIE MODERNE NEUANORDNUNG DER FENSTER, DEN ZURÜCKGESETZTEN **PENTHOUSE** WOHNUNGEN UND DEN ANGEBAUTEN **LOGGIEN** WIRD KÜNFTIG MIT SEINEN STILVOLLEN ATTRAKTIVEN **GESTALTUNGSELEMENTEN**, WIE FARBENFROHEN **SCREENS** NEU ERSTRAHLEN. DIESE AUSSERGEWÖHNLICHE IMMOBILIE, DIE SICH IM POSITIVEN SINN VON EINEM STANDARTBAU UNTERSCHIEDET, WIRD 2022/2023 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 WIRD 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 KÜNFTIG GESCHMACKVOLL GESTALTET **EINGANGSBEREICHES** UND DER ALLGEMEINEN FLÄCHEN WERDEN SIE SICH SOFORT „**ZUHAUSE**“ FÜHLEN. IM UNTERGESCHOSS BEFINDEN SICH DER TECHNIKBEREICH, DIE ABSTELLRÄUME, EIN WÄSCHERAUM, SOWIE EIN KINDER- UND FAHRRADRAUM MIT DIREKTEM **ZUGANG ZUM AUFZUG**. IM AUSSENBEREICH WERDEN ZUSÄTZLICH ZU DEN PARKPLÄTZEN **CARPORTS** AUS HOLZ AUFGESTELLT UND DIE GEHWEGE MIT „**ALT WIENER GRAUGUSSLATERNEN**“ BELEUCHTET.

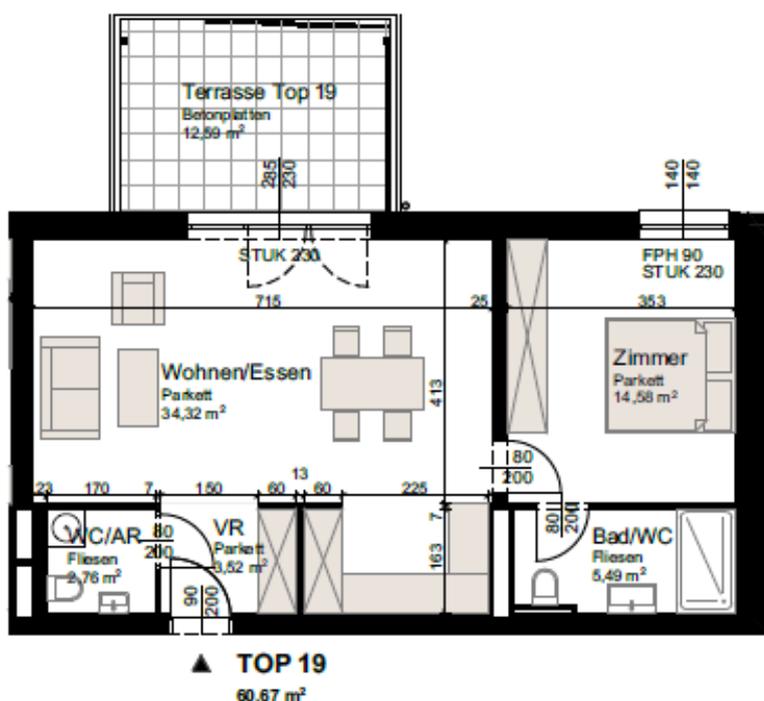
DIE WOHNEINHEITEN VERKÖRPERN PUREN GENUSS, SOWIE **ELEGANZ** UND VEREINEN **KOMFORT** MIT **MODERNITÄT** DURCH DIE HOCHWERTIGKEIT DER VERBAUTEN MATERIALIEN. BITTE ÖFFNEN SIE DEN LINK ZUR **AUSSTATTUNGSLISTE**, UM MEHR DETAILS ZUR QUALITÄT UND WERTHALTIGKEIT ZU ERFAHREN.

DIE 2 PENTHOUSE WOHNUNGEN IM 5. OBERGESCHOSS WERDEN BESONDERS LUXURIÖS AUSGESTATTET.

DER KÜNFTIGEN WOHNUNGSEIGENTÜMER GENIESST SEINE FREIZEIT ENTWEDER IN SEINER 12 m<sup>2</sup> **LOGGIA** MIT ELEKTRISCHEN **SCREENS**, AUF SEINER **TERRASSE** ODER ZUSÄTZLICH IN EINEM DER ZU ERWERBENDEN **GÄRTEN**.

ES WURDE UM **WOHNBAUFÖRDERUNG** ANGESUCHT, DIE NACH GENEHMIGUNG DURCH DIE LANDESREGIERUNG OÖ ALLEN WOHNUNGSEIGENTÜMERN MIT HAUPTWOHNSITZ IN DER **WOHNHAUSANLAGE TRAUNSTEIN BLICK** ZUGUTEKOMMT.

## TOP 19 | 2.OBERGESCHOSS



Vorraum	3,52 m <sup>2</sup>
WC/AR	2,76 m <sup>2</sup>
Bad	5,49 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,58 m <sup>2</sup>
Wohnküche	34,32 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>60,67 m<sup>2</sup></b>
<b>Loggia</b>	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil	4,20 m <sup>2</sup>

Dieser Grundriss kann sich auf Grund von statischen Notwendigkeiten bzw. baulichen Gegebenheiten geringfügig ändern. Insbesondere werden anstatt der Terrassen öffentbare Loggien aus klappbaren Glaselementen mit elektrischen Screens zur Beschattung errichtet.

<b>19</b>	2 OG / O Loggia	61 m <sup>2</sup> 12 m <sup>2</sup>	245.000,- 24.000,-
			<b>269.000,-</b>
Angeld bei Abschluss des Vorvertrages/Treuhandkonto 10 %			24.500,-
Wohnbauförderungsdarlehen Eigentümergemeinschaft ca. 30 J Zuschuss*			ca. 61.000,- ca. 15.000,-

**Freigärten** mit Wasser- und Stromanschluss, Gartenzaun, Gartenhaus mit Terrasse

m <sup>2</sup>	71	82	70	92	121	150
<b>Preis</b>	<b>21.000,-</b>	<b>23.000,-</b>	<b>22.000,-</b>	<b>24.000,-</b>	<b>26.000,-</b>	<b>29.000,-</b>

12 Abstellplätze ohne Ladestation:	EUR	6.000,-
8 Abstellplätze mit Ladestation vorbereitet:	EUR	7.500,-
23 Carport mit Ladestation vorbereitet:	EUR	14.000,-

\* DIE ANGABEN ZUR WOHNBAUFÖRDERUNG DES ZUSCHUSSES VERSTEHEN SICH UNVERBINDLICH, VORBEHALTLICH DER BEWILLIGUNG DURCH DAS LAND OÖ ABTEILUNG WOHNBAUFÖRDERUNG, DIE NUTZUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMER ALS HAUPTWOHNSITZ SOWIE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER FÖRDERUNGSRICHTLINIEN.

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 ARCHIVUMSGEBÜHREN – 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

**Alen Rizvic**  
 **+43660/111 43 23**  
 **ar@ensberger-immobilien.at**

