



Alen Rizvic
+4660/111 43 23
www.ensberger-immobilien.at



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



Alen Rizvic
+4660/111 43 23
www.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 entkernern 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 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** wird künftig mit seinen stilvollen attraktiven **Gestaltungselementen**, wie farbenfrohen **Screens** neu erstrahlen. Diese außergewöhnliche Immobilie, die sich im positiven Sinn von einem Standardbau unterscheidet, 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.

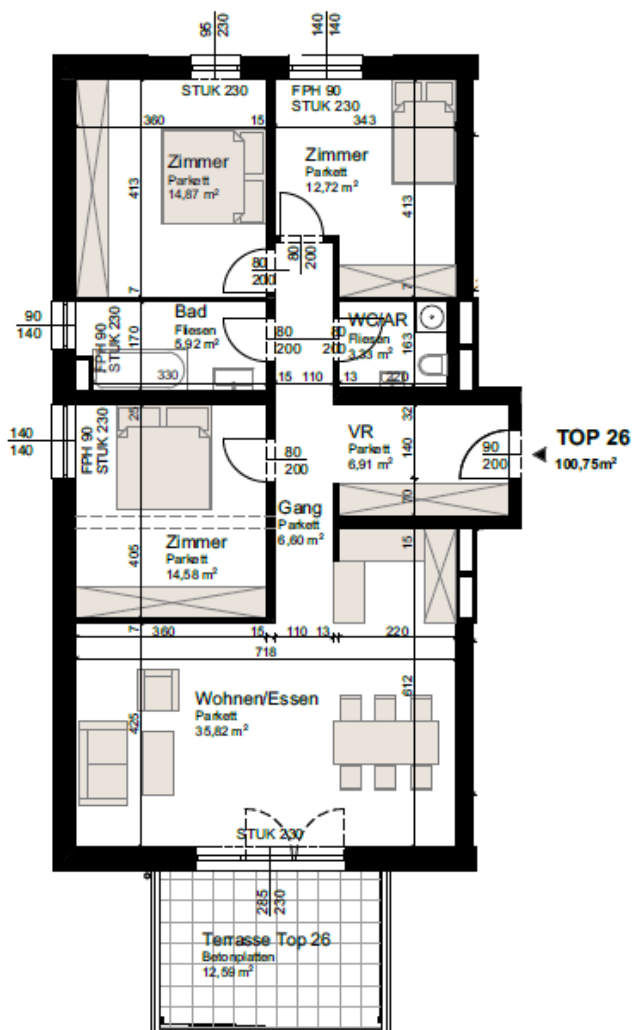
Die Wohneinheiten verkörpern puren Genuss, sowie **Eleganz** und vereinen **Komfort** mit **Modernität** durch die Hochwertigkeit der verbauten Materialien. Bitte öffnen Sie den Link zur **Ausstattungsliste**, um mehr Details zur Qualität und Werthaltigkeit zu erfahren.

Die 2 Penthouse Wohnungen im 5. Obergeschoß werden besonders luxuriös ausgestattet.

Der künftigen Wohnungseigentümer genießt seine Freizeit entweder in seiner 12 m² **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 26 | 3.OBERGESCHOSS



Vorraum	6,91 m ²
WC/AR	3,33 m ²
Gang	6,60 m ²
Bad	5,92 m ²
Zimmer	14,58 m ²
Zimmer	14,87 m ²
Zimmer	12,72 m ²
Wohnküche	35,82 m ²
Wohnfläche	100,75 m²
Loggia	12,00 m²
Kellerabteil	4,40 m ²

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.

26	3 OG / W+O Loggia	101 m ² 12 m ²	429.000,- 24.000,- 453.000,-
Angeld bei Abschluss des Vorvertrages/Treuhandkonto 10 %			42.900,-
Wohnbauförderungsdarlehen Eigentümergemeinschaft ca. 30 J Zuschuss*			ca. 101.000,- ca. 25.000,-

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

m ²	71	82	70	92	121	150
Preis	21.000,-	23.000,-	22.000,-	24.000,-	26.000,-	29.000,-

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 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

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

