

## EIGENHEIM IN TRAURLAGE



### LAGE

**Ort:** Schwertberg

### PREISE

**Preis:** € 335.000,00

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 75,00 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche ca.:** 130,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfl. ca.:** 1.023 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche ca.:** 30,00 m<sup>2</sup>

### DETAILLDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Baujahr:** 1950-1983  
**Stellplätze:** 2  
**Freiplatz:**  
**Stellplätze Garage:** 2  
**Anzahl Balkone:** 1  
**Anzahl:** 1  
**Badezimmer:**  
**Anzahl WCs:** 1  
**Heizung:** Zentralheizung  
**Heizwärmebedarf:** 281 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 2,80

Das kompakte Wohnhaus mit separatem Garagengebäude befindet sich in **einer der schönsten Lagen des unteren Mühlviertels**, umgeben von Grünland mit Blick auf den Ort sowie das Alpenvorland. Die Wohnlage ist sehr exklusiv. Man genießt völlige Ruhe und privates Ambiente.

Der Hausbestand gliedert sich in **Wohnhaus und Garagengebäude**. Mit einem Teilbereich des Gartengeschoss sowie dem ausgebauten Dachraum ergibt sich eine Wohnnutzfläche von rund 100 m<sup>2</sup>. Das rund 70 Jahre alte Haus befindet sich in einem guten Zustand. Teilbereiche des Hauses wie Dach, Fenster, Elektrik sowie Teile der Heizung wurden im Laufe der Zeit erneuert.

Direkt neben dem Haus wurde 1983 ein zweigeschossiges Garagengebäude errichtet. Der vollständig unterkellerte Bereich ist vom Garten erreichbar. Ein elektrisches Tor wurde erst vor kurzem neu eingebaut. Der Vorplatz dient als Parkfläche.

Der nach Süden angelegte und **gepflegte Garten mit Gartenhaus** ist das Herzstück der Liegenschaft. Die großzügige Gartenfläche besitzt einen alten Obstbaum- und Strauchbestand und vor allem einen traumhaften, **unverbaubaren Ausblick**.

### KONTAKT:

MAG. UDO J. HALATSCHEK - 0676/507 99 63











