

## **"Planschen, Wohnen und Arbeiten" - Wohn & Geschäftshaus im Zentrum von Schwarzach**



Außenansicht mit Garten + Pool

**Objektnummer: 1655\_2283**

**Eine Immobilie von RE/MAX Spirit in St. Johann/Pg.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5620 Schwarzach im Pongau
Baujahr:	ca. 1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	135,69 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	323,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	899.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner







RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX











# Objektbeschreibung

"Planschen, Wohnen & Arbeiten" - Wohn & Geschäftshaus

Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Schwarzach im Pongau

Ein Haus, das alles verbindet

Diese charmante Immobilie in der Salzburgerstraße 26 bietet eine einzigartige Kombination aus Lebensqualität, Entspannung und wirtschaftlichem Nutzen. Ob Sie im eigenen Gartenpool „planschen“, komfortabel wohnen oder durch stabile Mieteinnahmen Ihr Kapital klug investieren möchten – dieses Wohn- und Geschäftshaus lässt keine Wünsche offen.

Daten & Fakten im Überblick:

- Grundstücksgröße: 442 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche: ca. 323,23 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 135,69 m<sup>2</sup>
- Zwei getrennte Wohneinheiten auf zwei Stockwerken verteilt
- Befristet bis 2027 Vermietete Gewerbefläche im Erdgeschoss (Bio-Bauernladen Pongau)
- Sauna im Keller & Swimmingpool im Garten
- Insgesamt 2 Balkone und 1 Terrasse
- Zentrale, aber ruhige Lage – sehr gute Infrastruktur

Wohnen mit Stil & Privatsphäre

Beide Wohnungen bieten ein gemütliches, modernes Ambiente mit hochwertigen Böden, hellen Räumen und durchdachten Grundrissen. Eine Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse mit Straßenblick und einen Balkon mit Gartenblick, die andere über einen sonnigen Balkon mit Straßenblick – ideale Rückzugsorte zum Entspannen.

Im Kellergeschoß wartet ein gepflegter Saunabereich, der zum Abschalten einlädt. Und im Garten sorgt der eigene Swimmingpool für sommerliches Urlaubsfeeling direkt vor der Haustür.

Arbeiten oder Vermieten – Sie haben die Wahl

Das Geschäftslokal im Erdgeschoss ist langfristig und zuverlässig vermietet. Die Lage an der

belebten Salzburgerstraße garantiert eine hervorragende Sichtbarkeit, gleichzeitig ermöglicht der separate Eingang einen reibungslosen Ablauf zwischen Gewerbe und Wohneinheiten. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen bieten ein stabiles Fundament für ein nachhaltiges Investment.

#### Top-Lage mit hohem Alltagskomfort

Die zentrale Lage in Schwarzach im Pongau überzeugt auf ganzer Linie. In fußläufiger Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie der Bahnhof Schwarzach-St. Veit. Trotz der Nähe zum Zentrum genießt man hier eine überraschend ruhige Wohnatmosphäre – ein seltener Vorteil.

#### Fazit

„Planschen, Wohnen & Arbeiten“ ist nicht nur ein Motto, sondern die perfekte Beschreibung dieses vielseitigen Hauses. Es eignet sich hervorragend für Anleger, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden wollen – oder für Familien, die sowohl Lebensqualität als auch langfristige Sicherheit suchen. Eine Immobilie, die durch ihre Ausstattung, Lage und Nutzungsvielfalt überzeugt.

#### Interesse geweckt?

Fordern Sie jetzt das Exposé an oder vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

#### Hauptwohnsitz:

Die Meldung eines Hauptwohnsitzes ist hier obligatorisch. Für Mieter ist lediglich die Meldung des Hauptwohnsitzes des Hauptmieters notwendig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 84.0  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeiC  
zwärmebe  
darf:  
Faktor Ge 1.27  
samtenerg  
ieffizienz:  
Klasse C  
Faktor Ge  
samtenerg  
ieffizienz:

Sie kennen den Wert Ihrer Immobilie nicht?

Kein Problem! - Ihr Team von RE/MAX hilft Ihnen dabei, den richtigen Marktwert zu finden!