



idz immobilien dienstleistungszentrum
vertrauen ist besser

IDZ Immobilien
Dienstleistungszentrum GmbH
Webergasse 2
CH-8640 Rapperswil
Oberdorfstrasse 2
CH-8808 Pfäffikon SZ
Telefon 055 420 26 39
info@idz.ch
www.idz.ch

Gemütliche 4 Zimmerwohnung

Entspanntes Wohnen, am Fusse der Glarner Alpen

Hauptstrasse 42
8762 Schwanden GL
Schweiz





Wohn-/Esszimmer



Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon





Küche mit Durchreiche zum Essbereich



Küche





Schlafzimmer



Kinderzimmer 1





Kinderzimmer 2



Badezimmer mit Badewanne und Bidet





Aussicht nach Nordost



Aussicht nach Südwest





Ansicht Südost

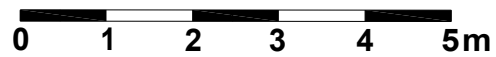
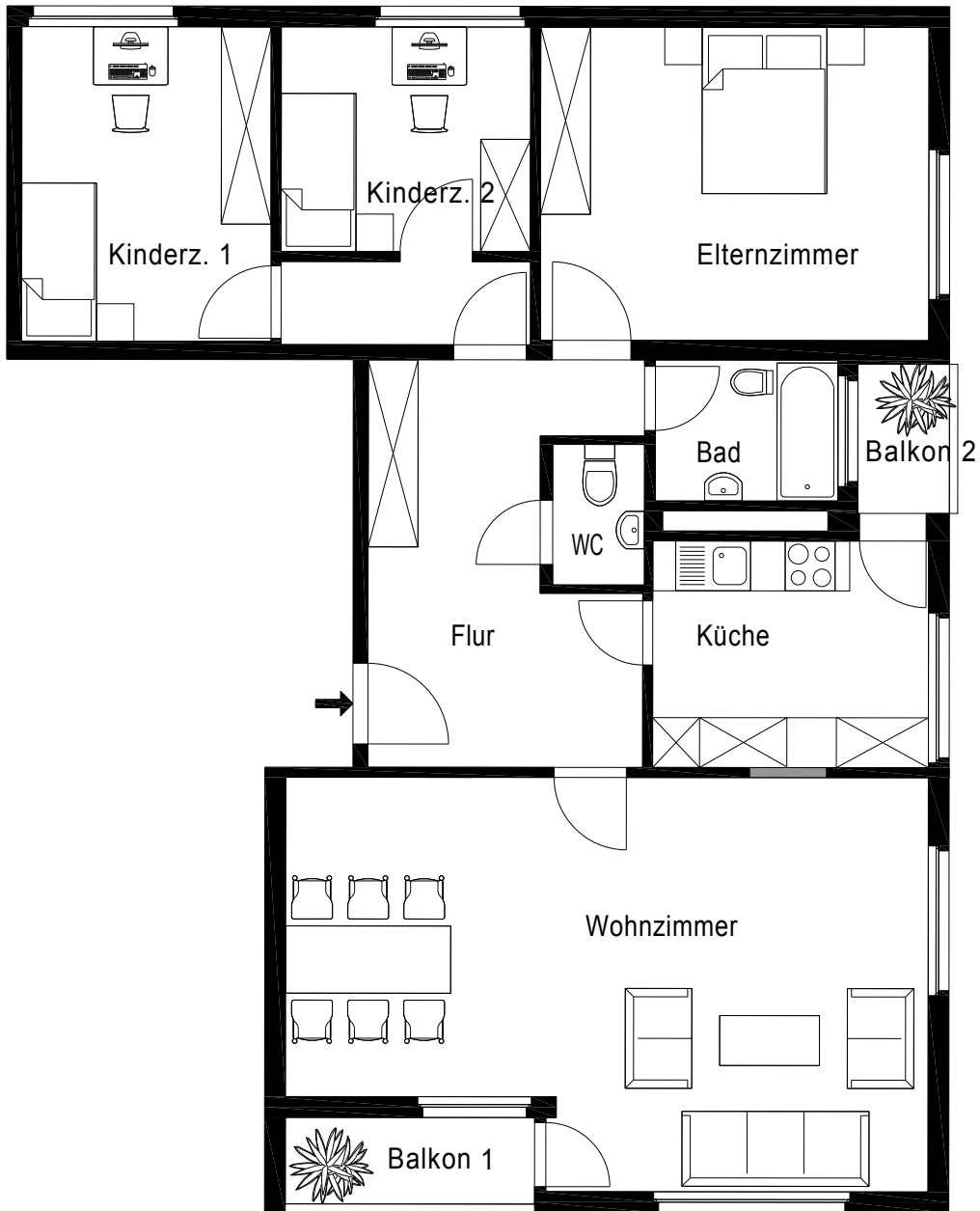


Ansicht Osten





Grundriss





Helle 4 Zimmerwohnung mit Panoramablick über Schwanden

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause an der Hauptstrasse 42 in Schwanden. Im vierten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses erwartet Sie eine grosszügige 4-Zimmerwohnung, die auf einer Wohnfläche von 104 m² solide Bauqualität mit einer unschlagbaren Aussicht verbindet. Diese Wohnung befindet sich auf der zur Strasse abgewandten Seite des Hauses und ist die ideale Wahl für Menschen, die Wert auf eine zweckmässige Raumaufteilung und eine authentische, bodenständige Wohnatmosphäre legen.

Das Raumangebot ist durchdacht und bietet Platz für eine individuelle Gestaltung. Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer, mit Blick auf das beeindruckende Panorama der Glarner Alpen. Besonders geniessen lässt sich diese Kulisse auf den zwei Balkonen der Wohnung. Der grössere, nach Süden ausgerichtete Balkon bietet mit 3.5 m² den perfekten Ort für sonnige Stunden im Freien und zum Grillieren, während der kleinere Ost-Balkon mit 2.0 m² ideal ist, um die erste Morgensonne bei einer Tasse Kaffee zu begrüssen.

Die funktionale Küche ist für den täglichen Bedarf bestens gerüstet und mit zuverlässigen Electrolux-Geräten sowie einem modernen Glaskeramik-Kochfeld ausgestattet. Auch im Sanitärbereich überzeugt die Wohnung durch Pragmatismus: Neben einem Badezimmer mit Bidet und Badewanne steht ein separates WC zur Verfügung, was den Komfort im Alltag deutlich erhöht. Eine eigene Waschmaschine befindet sich im Badezimmer. Die Wohnung ist durchgehend mit pflegeleichten, keramischen Platten belegt. Zum Angebot gehört ein eigenes Kellerabteil.

Dank der erhöhten Lage im 4. Stock geniessen Sie hier eine angenehme Privatsphäre und viel Tageslicht. In Schwanden profitieren Sie zudem von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der öffentliche Verkehr sind direkt vor Ort, während die Natur des Glarnerlands direkt vor der Haustür zu sportlichen Aktivitäten einlädt. Wer ein ehrliches, geräumiges und beständiges Zuhause mit Weitsicht sucht, wird hier fündig.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese Wohnung persönlich zu zeigen.

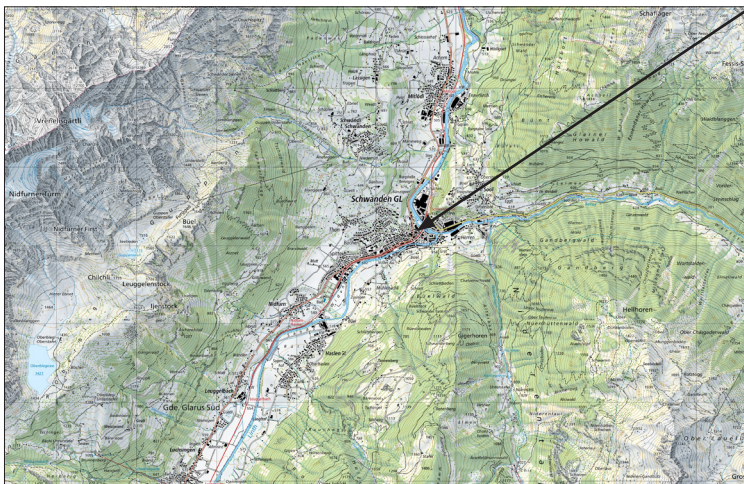
Allgemeine Angaben:

Grundstücksnummer:	158
Baujahr:	1972
Sanierungen:	Fenster 2019, Fassade 2022
Wohnfläche:	ca. 104 m ²
Balkone:	ca. 3.5 m ² und 2.0 m ²
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Separates WC:	1
Heizung:	Ölheizung, Radiatoren
Bodenbeläge:	Keramische Bodenplatten
Wertquote:	45/1000
Kellerabteil:	1
Garage:	1 Einzelgarage, Wertquote 8/1000
Nebenkosten:	ca. CHF 200.-/Monat



Makrolage

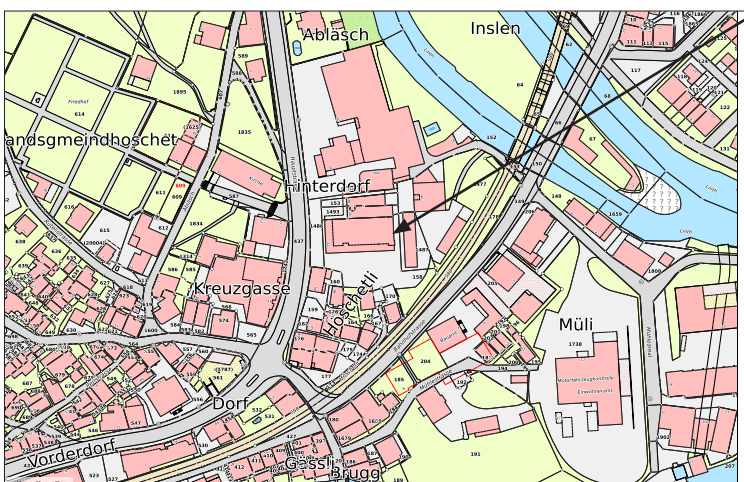
Schwanden liegt im Kanton Glarus in der Gemeinde Glarus Süd und gilt als Zentrum des Glarner Hinterlands – eingebettet in eine eindrucksvolle Alpenkulisse am Zusammenfluss von Linth und Sernf. Die Region verbindet naturnahes Wohnen mit einer soliden Grundversorgung und einer guten Einbindung in das Glarnerland: Über die Talachsen sowie den Bahnanschluss sind Glarus und der Verkehrsknoten Ziegelbrücke (mit Anschluss Richtung Zürichsee/Linthgebiet und Zürich) gut erreichbar. Für private Käufer besonders attraktiv ist der hohe Freizeitwert: Wander- und Bike-Routen, Flusslandschaften und zahlreiche Ausflugsziele in den Glarner Alpen liegen in kurzer Distanz, darunter auch bekannte Natur- und Schutzgebiete wie der Freiberg Kärf. Insgesamt bietet Schwanden eine überzeugende Kombination aus Alpen-Nähe, Alltagstauglichkeit und guter regionaler Erreichbarkeit – ideal für alle, die Ruhe und Natur suchen, ohne auf Anbindung verzichten zu wollen.



Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Glarus Süd hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.5% pro Jahr auf 9'675 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 11.5% (Kanton: 11.3%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.6% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +21.0% verändert (Kanton: +31.3%).

Mikrolage

Die 4 Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss, auf der abgewandten Strassenseite der Liegenschaft an der Hauptstrasse 42, überzeugt durch ihre zentrale und alltagstaugliche Lage in Schwanden (Glarus Süd) – ideal für alle, die kurze Wege und eine gute Erreichbarkeit schätzen. Das Wohnumfeld ist in die gewachsene Dorfstruktur eingebettet; Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und weitere Angebote des täglichen Bedarfs sind in der Regel in kurzer Distanz erreichbar. Die Anbindung ist komfortabel: Über die Hauptstrasse gelangen Sie zügig innerhalb des Glarnerlands, und auch der Bahnhof Schwanden GL ist je nach Wegführung rasch erreichbar mit praktischen Verbindungen Richtung Glarus und Ziegelbrücke. Für die Freizeit liegt die Natur sprichwörtlich vor der Tür: Die Nähe zur Linth sowie zu den umliegenden Hängen bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Naherholung.



Insgesamt verbindet diese Mikrolage ein lebendiges Dorfumfeld mit hoher Alltagseffizienz und attraktiven Erholungsoptionen.



Verkaufsbedingungen / Verkaufsmandat:

Die IDZ Immobilien Dienstleistungszentrum GmbH ist mit dem Verkauf exklusiv beauftragt. Das vorliegende Angebot ist ausschliesslich für den Adressaten bestimmt. Auskünfte und Verhandlungen erfolgen durch Hansjuerg Labèr.

Verkaufsrichtpreis:	CHF	475'000.-
4.0 Zimmer-Wohnung:	CHF	440'000.-
Garagenbox:	CHF	35'000.-

Kaufabwicklung:		
Reservationsvertrag:	CHF	25'000.-
Beurkundung:	CHF	70'000.-
Eigentumsübertragung:	CHF	380'000.-

Notariats- und Grundbuchgebühren werden von den Parteien je zur Hälfte getragen. Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer geht zu Lasten des Verkäufers.

Für weitere Auskünfte und eine persönliche Besichtigung steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Hansjürg Labèr - 079 612 39 16
hansjuerg.laber@idz.ch

Haftungsausschluss / Disclaimer

Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und basieren auf den Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Zwischenverkauf und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Die Grundrisse und Darstellungen dienen der Veranschaulichung und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Maßangaben sind ca.-Angaben. Rechtsverbindlich sind allein die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar, sondern dient ausschließlich der allgemeinen Information.