

Luxus Haus Arbeiten und Wohnen 350 m²
Niedrig-Energiehaus



Objektnummer: 5356

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4072 Straßham
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	350,00 m ²
Bäder:	2
Heizwärmebedarf:	A 11,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	3.935,80 €
Kaltmiete (netto)	3.578,00 €
Kaltmiete	3.578,00 €
USt.:	357,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Mader

4immobilien GmbH
Roßmarkt 29
4710 Grieskirchen

T 0664 / 7310 8559

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Objektbeschreibung

Habe ich Ihre Neugier auf diese wundervolle Terrassen-Villa wecken können?

Eine wunderschöne, neu erbaute imposante Liegenschaft erstrahlt im familienfreundlichen, ruhigen Alkoven und könnte bald Ihr neues Wohn- und Arbeitsdomizil sein. Der perfekte Ort also, wohnen und arbeiten zu kombinieren - Homeoffice auf einem neuen Level.

Das **Erdgeschoß ca.3,5 m Raumhöhe**, welches mit großen Fenstern ausgestattet ist, ist bestens geeignet für eine Kanzlei, Büro, Handwerker, Home Office oder für private Zwecke.

Zwei großflächige Büros mit Fußbodenheizung (85 m²) und einem kleinen, praktischen Archivraum, sowie 3 Garagen und Lagerraum ein Damen und Herren-WC, sowie ein Stiegenhaus, welches in die Wohnebenen führt eignen sich perfekt für ihr Unternehmen.

Zum Entree der Liegenschaft gelangen Sie über eine breite **Außenstiege oder seitlich des Hauses**.

Die 1.Wohnebene beinhaltet ein offenes Vorzimmer mit eleganten Garderobenbereich, einen weiten Flur, einen einladenden Wohn-Ess-Küchenbereich mit Ausgang auf die herrliche 92 m² Terrasse.

Ein reizendes Gästezimmer, ein Gästebadezimmer mit Ausgang zum Gartenbereich, ein separates WC und einen 5m² großen Abstellraum finalisieren diese Ebene.

Über eine elegante Designerstiege gelangen Sie in die **2.Wohnebene**.

Dieses bietet drei hinreißende Kinderzimmer, ein helles Elternschlafzimmer mit praktischem Schrankraum und Ausgang auf den 14m² großen Balkon mit Fernsicht, ein exzellentes Badezimmer mit Wanne und Dusche, sowie ein separates WC.

Die wichtigsten Fakten noch einmal zusammengefasst:

- **Neubau** auf einem 584 m² großen Grundstück
- 100 m² Erdgeschoß mit 3,5 m Raumhöhe und 3 Garagen
- 2 Obergeschoße (Wohnbereich) 180 m²

- Luftwärmepumpe
- 92m² Terrasse für traumhafte Zusammenkünfte mit Freunden, Familie oder auch Kunden

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.