

**Luxus Haus Arbeiten und Wohnen 300 m<sup>2</sup>  
Niedrig-Energiehaus**



**Objektnummer: 5356**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4072 Straßham
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 11,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	3.298,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.999,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.999,00 €
<b>USt.:</b>	299,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Mader**

4immobilien GmbH  
Roßmarkt 29  
4710 Grieskirchen

T 0664 / 7310 8559



# Objektbeschreibung

## Die wichtigsten Fakten noch einmal zusammengefasst:

- Neubau auf einem sonnigem Grundstück
- 180 m<sup>2</sup> Wohnbereich gesamt ca. 220 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Einlegerwohnung, Obergeschoße (Wohnbereich) 18 m<sup>2</sup>
- 92m<sup>2</sup> Terrasse für traumhafte Zusammenkünfte mit Freunden, Familie oder auch Geschäfts-Kunden
- kleiner Garten
- 2 Garagen
- 11 kwh/m<sup>2</sup> Niedrigstenergiehaus, Luftwärmepumpe
- Erweiterungsmöglichkeit ein Büro um 100 m<sup>2</sup> im EG

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.

Zum Wohnbereich der Liegenschaft gelangen Sie durch die Garage oder über eine breite Außenstiege 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

m<sup>2</sup> Terrasse.

Ein reizendes Gästezimmer, ein Gästebadezimmer mit Ausgang zum Gartenbereich, ein separates WC und einen 5m<sup>2</sup> großen Abstellraum.

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 14m<sup>2</sup> großen Balkon mit Fernsicht, ein exzellentes Badezimmer mit Wanne und Dusche, sowie ein separates WC.

im EG, Büro: (dieses wird gegen Aufpreis extra vermietet)

Das Erdgeschoß bestens geeignet für eine Kanzlei, Büro, Handwerker, Galerie, Home Office oder für private Zwecke.

Zwei großflächige Büros mit Fußbodenheizung 100 m<sup>2</sup>

und einem kleinen, praktischen Archivraum, sowie 1 Garagen und einem Lagerraum, ein Damen und Herren-WC

das Erdgeschoß hat 3,5 m Raumhöhe,

Kaution 10 BMM

es fehlet noch ein Balkongeländer, sowie die Einrichtung

eine mögliche Anzahlung wird persönlich besprochen : Individuell

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.