Terrassen-Villa in Alkoven – Wohnen und Arbeiten auf einem neuen Level



Objektnummer: 5356

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4072 Straßham
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	180,00 m²
Bürofläche:	100,00 m²
Bäder:	2
Heizwärmebedarf:	A 11,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	3.223,00 €
Kaltmiete (netto)	2.930,00 €
Kaltmiete	2.930,00 €
USt.:	293,00 €

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












WILLKOMMEN

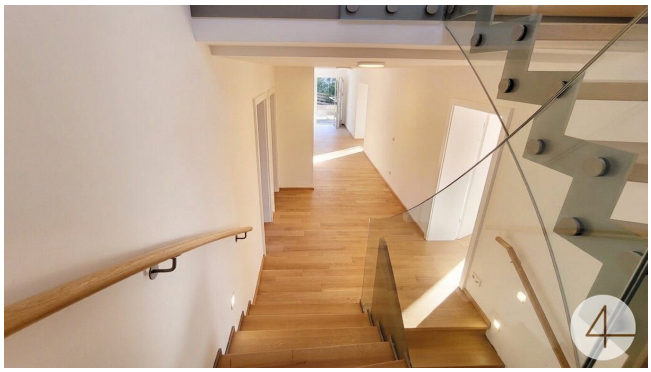



















4

Objektbeschreibung

Habe ich Ihre Neugier auf diese außergewöhnliche Terrassen-Villa geweckt?

Im familienfreundlichen, ruhigen Alkoven erstrahlt eine wunderschöne, neu erbaute Liegenschaft, die schon bald Ihr neues Wohn- und Arbeitsdomizil sein könnte. Der perfekte Ort, um Wohnen und Arbeiten zu verbinden – Homeoffice auf einem völlig neuen Niveau.

Die Eckdaten auf einen Blick

- Neubau auf sonnigem Grundstück
- EG + OG: 180 m² Wohnbereich plus 100 m² Bürofläche
- 92 m² Terrasse für traumhafte Stunden mit Familie, Freunden oder Geschäftspartnern
- Kleiner Garten und 3 Garagen
- Niedrigstenergiehaus (11 kWh/m²) mit Luftwärmepumpe

Der Wohnbereich

Zum Wohnbereich gelangen Sie bequem durch die Garage oder über die breite Außenstiege.

Die erste Wohnebene empfängt Sie mit einem offenen Vorzimmer samt elegantem Garderobenbereich und einem weiten Flur. Das Herzstück bildet der einladende Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Ausgang auf die herrliche, 92 m² große Terrasse. Ergänzt wird die Ebene durch ein reizendes Gästezimmer, ein Gästebadezimmer mit Zugang zum Garten, ein separates WC sowie einen 5 m² großen Abstellraum.

Über eine elegante Designerstiege erreichen Sie die zweite Wohnebene: drei helle Kinderzimmer, ein lichtdurchflutetes Elternschlafzimmer mit praktischem Schrankraum und Ausgang auf den 14 m² großen Balkon mit Fernsicht, ein exzellentes Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein separates WC.

Das Erdgeschoß eignet sich ideal für Kanzlei, Büro, Handwerksbetrieb, Galerie, Home-Office oder private Nutzung. Es bietet zwei großzügige Büroräume mit Fußbodenheizung (100 m²),

einen praktischen Archivraum, einen Lagerraum sowie getrennte Damen- und Herren-WCs. Die großzügige Raumhöhe von 3,5 m sorgt für ein besonders offenes Ambiente.

Die Kaution beträgt 10 Bruttomonatsmieten und wird persönlich besprochen.

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.