

**Sie LIEBEN es ZU WOHNEN und die Praxis im
Untergeschoss**



Objektnummer: 6870
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4072 Straßham
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	350,00 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Mader

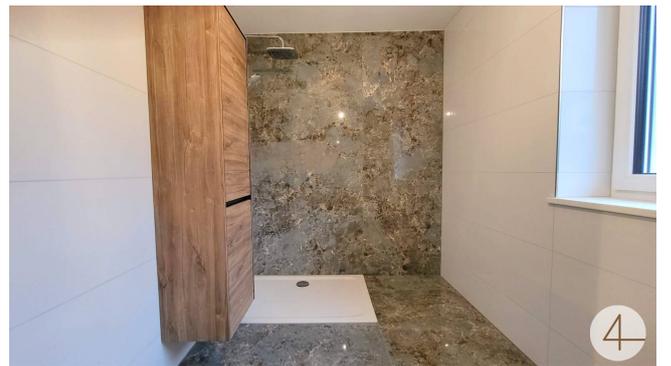
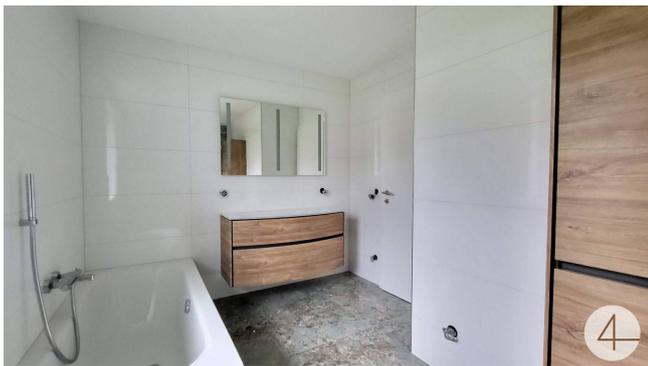
4immobilien GmbH
Roßmarkt 29
4710 Grieskirchen

T 0664 / 7310 8559

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









Objektbeschreibung

Die wichtigsten Fakten

- **Erstbezug** mit einem 584 m² großen Grundstück
- Linzer Nahbereich
- 92m² Terrasse
- Überschaubarer Garten
- Erdgeschoß mit 2 Räume zu je über 40 m², 1 Aktenraum ca. 10 m² und 3,5 m Raumhöhe, 3 Garagen, WC, Heizraum und Abstellraum.
- 1.Obergeschoß großzügiger Eingangsbereich, Dusche/Wirtschaftsraum, WC, Zimmer, ca. 46m² gr. Wohn - Küchenbereich mit 92 m² Terrasse.
- 2.Obergeschoß Diele, Designerbad, WC, 2 Zimmer, 1 Zimmer mit WC und Dusche, gr. Zimmer mit Schrankraum.

Ein wunderschönes Haus mit Luftwärmepumpe, Josko-Fenster, Tischler - Türen - Böden und Stiegen, wartet auf seinen neuen Eigentümer und könnte bald Ihr neues Wohn- und Arbeitsdomizil sein. Der perfekte Ort wohnen und arbeiten zu kombinieren - Homeoffice auf einem neuen Level.

Die moderne Immobilie befindet sich auf einer Anhöhe und sticht dadurch gleich ins Auge.

Das **Erdgeschoß ca.3,5 m Raumhöhe**, welches mit großen Fenstern und Garagentoren ausgestattet ist, ist bestens geeignet für eine Arzt-Praxis, (ca. 100 m²) Steuerberater, Kanzlei, Handwerker, Friseur, Home Office

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

oder auch für private Zwecke.

Zum Entree der Villa 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 92m² südseitige 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 südseitigen Balkon mit Fernsicht, ein exzellentes Badezimmer mit Wanne und Dusche, sowie ein separates WC.

Im Obergeschoß befindet sich des weiteren die Möglichkeit, eine MINI Einlegewohnung mit eigener Haustüre einzurichten.

Der Balkon, Terrasse (Glasflächen) und Zugangsbereich müsste noch vom Käufer fertiggestellt werden.

Die Zufahrtsstraße wird gerade von der Gemeinde neu asphaltiert und seitliche wurde von der Gemeinde anstelle der alten Straße, ein Grünstreifen mit Gehweg angelegt.

es besteht ein Naheverhältnis

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.