

# **RAUM FÜR IDEEN! GROSSES HAUS FÜR KREATIVE & HEIMWERKER MIT VISION im Zentrum von Pregarten**



**Objektnummer: 5753/516647251**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gutauer Straße 28
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4230 Pregarten
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	202,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	357,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	80,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 331,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 3,02
Kaufpreis:	235.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

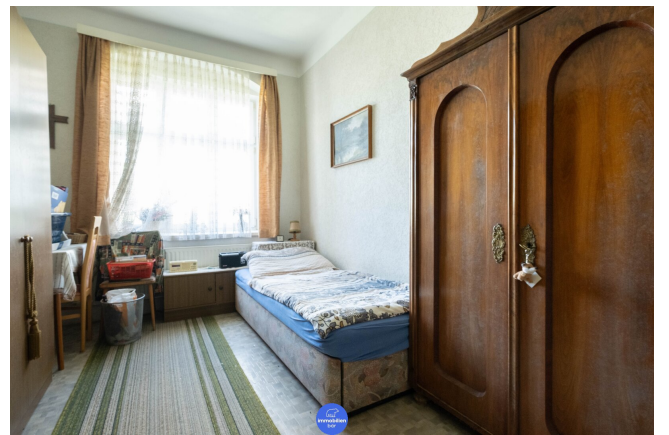


**Immobilien Bär - Stefan Artmayr**

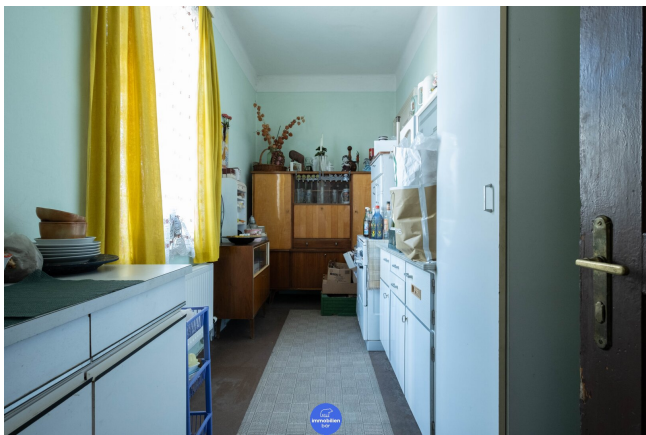
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26

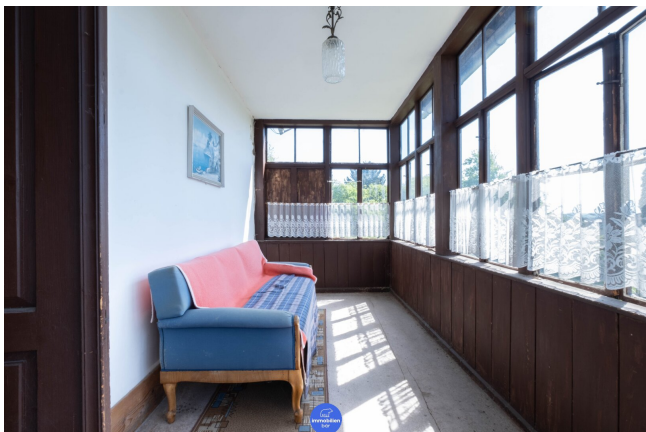






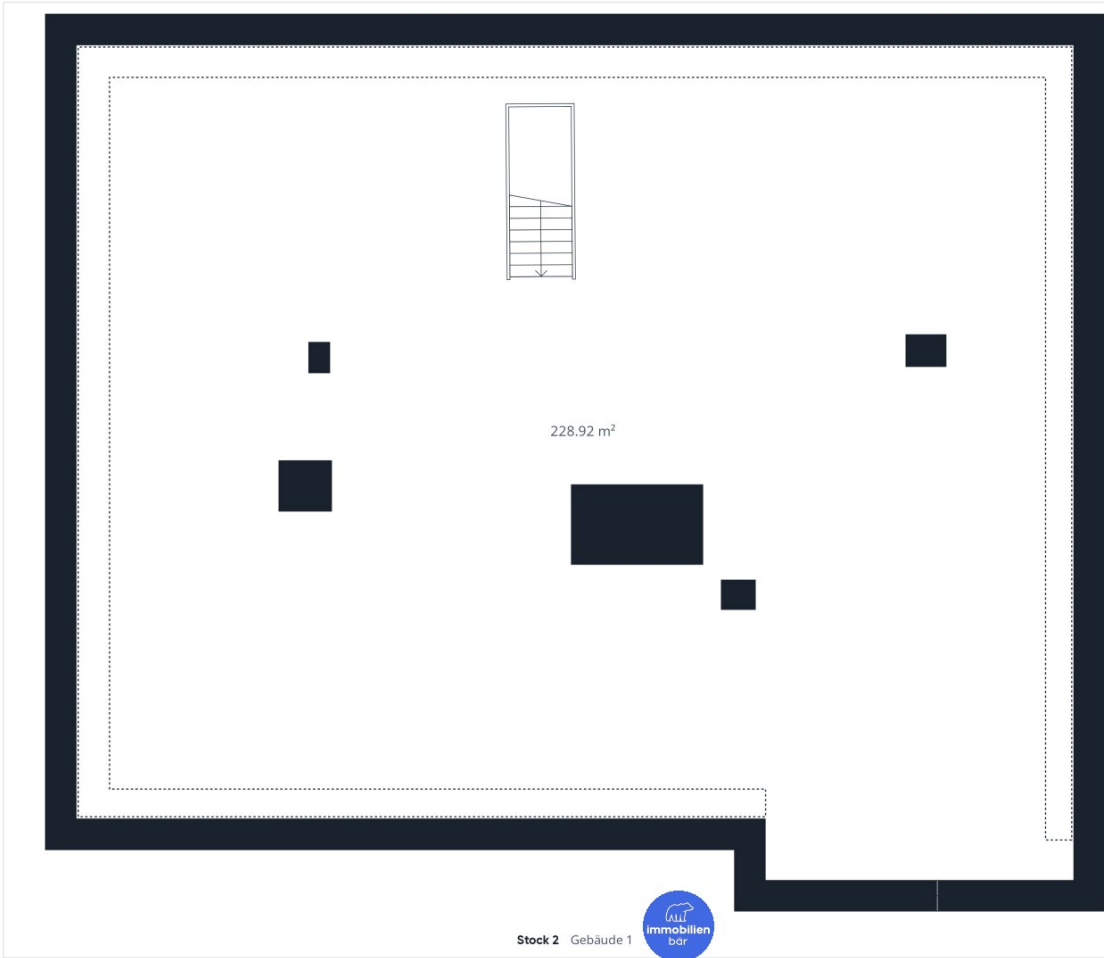












Stock 2 Gebäude 1



**Ungefähre Gesamtfäche<sup>®</sup>**  
228.92 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
13.73 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

[ ] Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1.5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung



# Objektbeschreibung

## **Ein idyllisches Paradies für die ganze Familie.**

Stellen Sie sich vor, Sie wachen jeden Morgen in einem Zuhause auf, das ein wenig wie ein Märchen erscheint. Idyllisch, verträumt und ganz besonders lebenswert, so wird Sie die Villa Sleeping Beauty in Ihren bezaubernden vier Wänden willkommen heißen. In der malerischen Stadt Pregarten erwartet Sie dieses großzügige Familienparadies, das mit seiner idyllischen Lage und seinem Charme begeistert.

## **Ein märchenhaftes Zuhause voller Wärme und Geborgenheit.**

Die Villa mit Ihren Wurzeln aus ca.1900 bietet Ihnen alles, was Sie für einen abwechslungsreichen Familienalltag eingebettet in Natur pur benötigen. Vor allem aber ist das Haus mit all seinem Charme wunderbar erhalten. Es ist durch seine 2 getrennten Eingänge und 2 Wohneinheiten so aufgeteilt, dass auch zwei Parteien in der Villa hervorragend wohnen können.

## **Alle Besonderheiten auf einen Blick:**

- 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1 Etage
- 228 m<sup>2</sup> Rohdachbodenfläche
- Raum für jedes Familienmitglied, um sich frei zu entfalten.
- 8 geräumige Zimmer
- Jedes Zimmer ein Rückzugsort, ein Platz zum Träumen und Wachsen.
- 2 Bäder und 2 praktische WC's - Komfort pur, damit die Morgenroutine harmonisch verläuft.

## **Fakten:**

- Preis für Haus mit der Grundstücksgröße von ca. 1125 m<sup>2</sup>

(Aktuell befindet sich das Objekt auf einem Grundstück mit der Gesamtgröße von 3296 m<sup>2</sup>, dieses wird getrennt, die exakte Größe kann erst nach einer Neuausmessung durch einen Geometer ermittelt werden)

- Das Nebengebäude wird abgerissen

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <625m

Apotheke <525m

Klinik <8.975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <175m

Höhere Schule <1.750m

Universität <1.825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <475m

Einkaufszentrum <8.525m

### **Sonstige**

Bank <450m

Geldautomat <450m

Post <625m

Polizei <1.175m

### **Verkehr**

Bus <375m

Autobahnanschluss <3.850m

Bahnhof <850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap