Energiesparwunder HWB 11 mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und großzügigen Wohnflächen

Objektnummer: 7504

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Leonding
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	350,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 11,00 kWh / m² * a

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

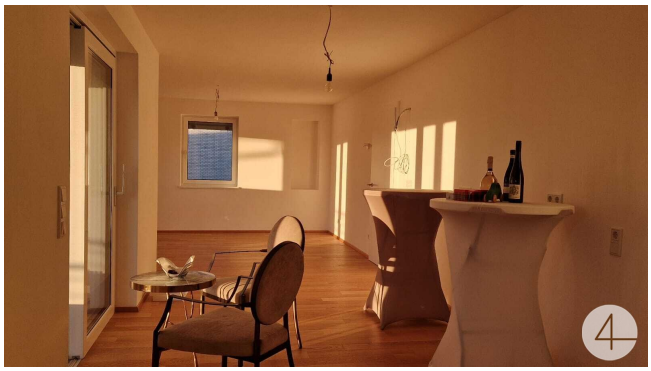
Ihr Ansprechpartner

André Hanusch

4immobilien GmbH
Rossmarkt 15
4710 Grieskirchen

T 0660 / 169 47 25

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



WILLKOMMEN

4

4

4

112w
492L
4

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Neubau** auf einem 584 m² großen Grundstück
- 200 m2 Erdgeschoß mit 110 m2 Büro, 3,5 m Raumhöhe
- **Wohnhaus mit Einlegewohnung im Obergeschoß**
- 3 Etagen: Erdgeschoß (3 Garagen und Büro) 2 Obergeschoße
- Niedrigenergiehaus HWB-Wert 11

Die ausführliche Beschreibung:

Eine wunderschöne, neu erbaute imposante Villa erstrahlt seit Kurzem im familienfreundlichen, ruhigen Alkoven und könnte bald Ihr neues Wohn- und Arbeitsdomizil sein.

Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder einfach das Leben auf ca. 400 m2 Nutzfläche genießen. 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 Garagentore ausgestattet ist, ist bestens geeignet für eine Ordination, Handwerker, Home Office und andere Branchen.

Zwei großflächige Büros mit Fußbodenheizung (ca. 85 m2) und einem kleinen, praktischen Archivraum, sowie ein 68 m2 großer Garagen oder Lagerraum ein Damen und Herren-WC, sowie ein Stiegenhaus, welches in die Wohnebenen führt eignen sich perfekt für Ihr Unternehmen.

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

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 und Wäscheschacht, sowie ein separates WC.

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

Besonderheiten:

Das Anwesen beeindruckt durch seine erhöhte Lage und bietet eine hervorragende Aussicht. Mit großzügigen Raumhöhen, eleganten Design-Elementen und modernster Technik ist es ein perfekter Ort, um Wohnen und Arbeiten zu kombinieren.

Nutzen Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Hauses als luxuriöses Wohn- und Arbeitsdomizil.

Hinweis: Es besteht ein Naheverhältnis.

Für Anleger und Unternehmer: Zum Kaufpreis kommen zusätzlich 20 % USt.

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