Selbstständig und doch im eigenen sicheren Hafen, Niedrigst-Energiehaus 11 KW

Objektnummer: 7747

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4072 Straßham
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	350,00 m²
Bürofläche:	120,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 11,00 kWh / m² * a

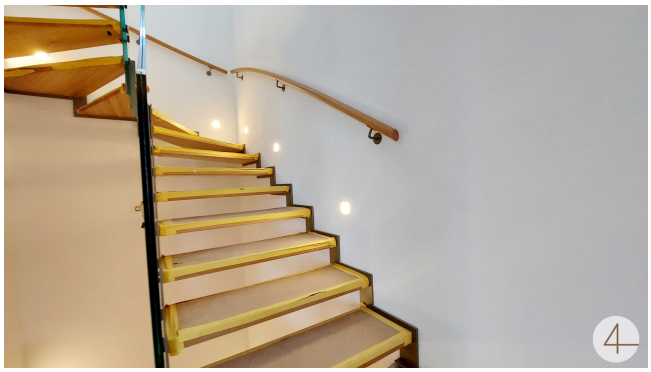
Ihr Ansprechpartner

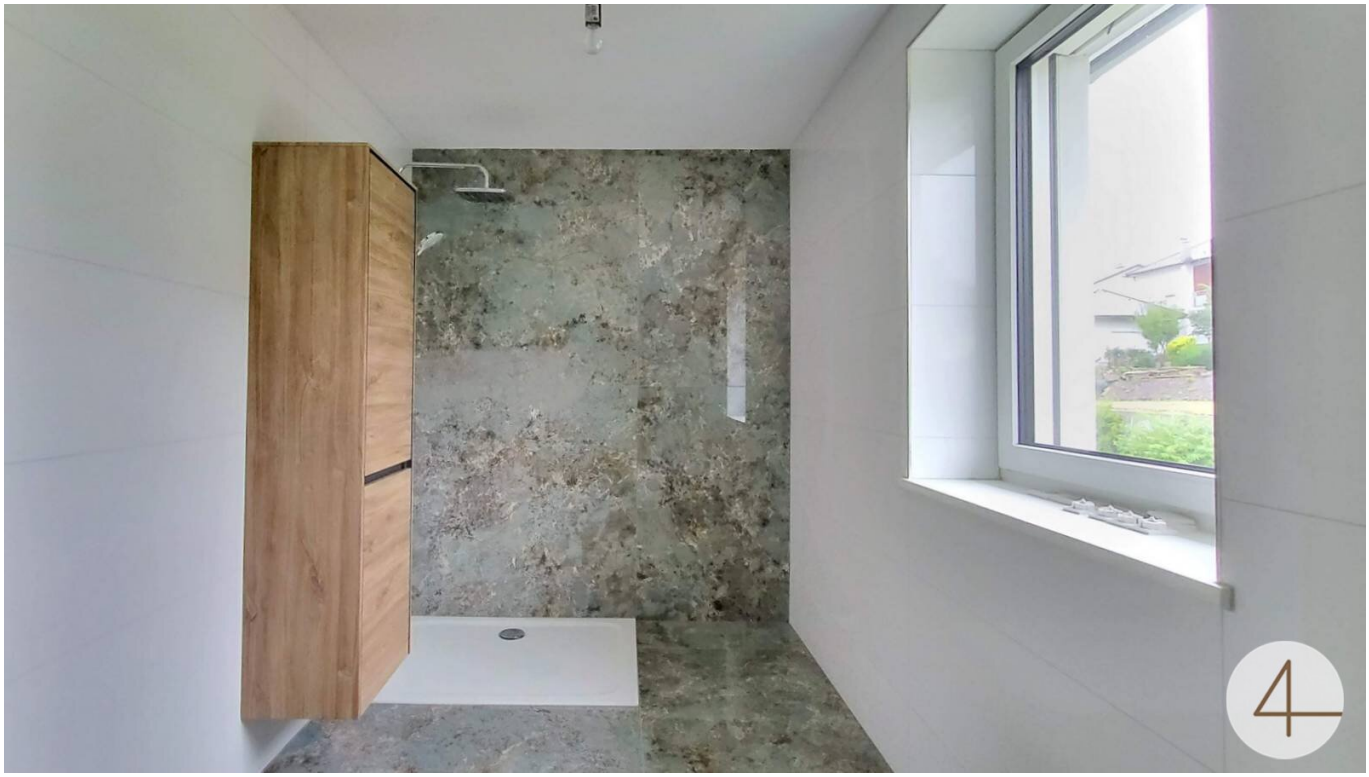
Thomas Mader

4immobilien GmbH
Roßmarkt 29
4710 Grieskirchen

T 0664 / 7310 8559

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





4

4

Objektbeschreibung

Selbstständig und doch im eigenen sicheren Hafen

Diese besondere Villa in Straßham bei Alkoven vereint, was viele suchen und nur selten finden: einen professionellen Arbeitsplatz und ein lichtdurchflutetes Zuhause für die ganze Familie – an einem Ort, harmonisch verbunden.

Der ebenerdige Bereich mit ca. 120 m² bietet ideale Voraussetzungen für eine Ordination, ein Büro, Studio oder eine Kanzlei – mit separatem Eingang und genügend Parkplätzen für Patienten, Kunden oder Geschäftspartner.

Darüber liegt Ihr privater Wohnbereich: großzügig geschnitten, mit hellen Räumen, großen Fensterfronten und Terrassen, die den Blick ins Grüne öffnen. Hier finden Sie Ruhe, Geborgenheit und Raum für gemeinsame Zeit mit Ihrer Familie.

Das macht dieses Zuhause einzigartig:

- insgesamt ca. 400 m² Nutzfläche inkl. Doppelgarage
- 120 m² ebenerdig für Praxis, Büro oder kreative Nutzung – separater Zugang
- oberer Wohnbereich mit viel Licht und Wohlfühlatmosphäre
- große Terrassen und Balkone für entspannte Stunden
- pflegeleichtes 530 m² Grundstück
- ruhige Lage mit schneller Anbindung:
- Linz Zentrum ca. 9 Minuten
- Wels Zentrum ca. 20 Minuten
- Flughafen Linz-Hörsching ca. 8 Minuten
- Eferding ca. 8 Minuten

• Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

Vorzüge des Ortes Straßham / Alkoven:

• ruhige Wohngegend mit viel Grün und Natur

• familiäres Umfeld mit Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in der Nähe

• attraktive Lage für Kunden oder Patienten: gut erreichbar, ohne Innenstadtverkehr

• hohe Lebensqualität durch Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe

Ein Haus, das Arbeit und Familie nicht trennt, sondern beides auf ideale Weise verbindet – in einer Lage, die Beruf und Alltag erleichtert.

Kaufpreis: 998.000 € oder würden Sie gerne dieses Haus Mieten,

Zur Info: ein Mietkauf ist auch möglich!

Habe ich Ihre Neugier auf diese wundervolle Terrassen-Villa wecken können?

Bei diesem Mietanbot ist der gesamte Wohnbereich 170 m2 gemeint und das Büro wäre mit 102 m2 noch separat zu Mieten!

Büromiete 990 Euro netto für 102 m2

Zögern Sie nicht mit mir Kontakt aufzunehmen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Niedrigst-Energiehaus 11 KW

Eine wunderschöne, neu erbaute imposante Liegenschaft erstrahlt im familienfreundlichen, ruhigen Alkoven, Straßham und könnte bald Ihr neues Wohn- und Arbeitsdomizil sein. Der perfekte Ort also, wohnen und arbeiten zu kombinieren - Homeoffice auf einem neuen Level.

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

Zum Entree der Liegenschaft 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 92 m2 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 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.

Habe ich Ihre Neugier auf diese wundervolle Terrassen-Villa wecken können? Zögern Sie nicht mit mir Kontakt aufzunehmen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Zum Büro:

Das Erdgeschoß ca.3,5 m Raumhöhe, welches mit großen Fenstern ausgestattet ist, ist bestens geeignet für eine Kanzlei, Büro, Handwerker, Home Office oder für private Zwecke.

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

Die wichtigsten Fakten noch einmal zusammengefasst:

- **Neubau** auf einem 584 m² großen Grundstück

- 200 m2 Erdgeschoß mit 3,5 m Raumhöhe, 350 m2 Nutzfläche

- 3 Etagen:
- Erdgeschoß (Garagen und Büro)
- 2 Obergeschoße (Wohnbereich)
- 3 Obergeschoß Wohnbereich und eine kleine Einliegerwohnung ca 22 m2
- Luftwärmepumpe
- Linzer Nahbereich
- 92m² Terrasse für traumhafte Zusammenkünfte mit Freunden, Familie oder auch Kunden
- Bahnhof 3 minuten

Zum Büro:

Das **Erdgeschoß ca.3,5 m Raumhöhe**, welches mit großen Fenstern ausgestattet ist, ist bestens geeignet für eine Kanzlei, Büro, Handwerker, Home Office oder für private Zwecke.

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

Das Haus wird ohne Küche und Möbel Vermietet

Kaution: die Kaution wird mit dem Interessenten noch genauer besprochen, natürlich wird eine angemessene Kaution hinterlegt!

Zu dem Abgeber besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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