

## **Naturidylle in Christkindl – Zweifamilienhaus mit traumhaftem Schwimmteich**



  
Maximilian Mayrhofer  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 7984/161**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Christkindl
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	689.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien  
Hübnersiedlung 4  
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

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



Maximilian Mayrhofer  
IMMOBILIEN

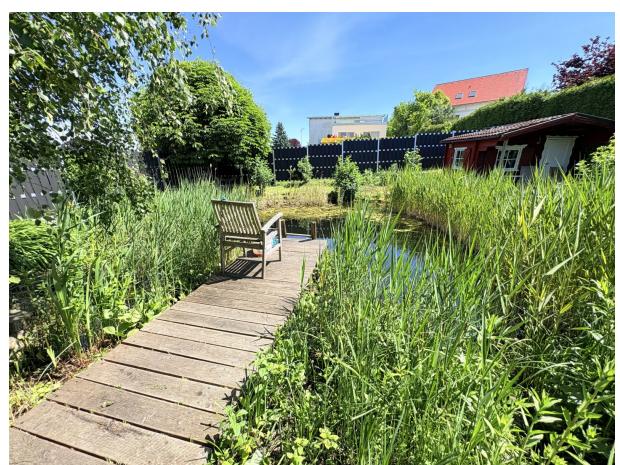


Maximilian Mayrhofer  
IMMOBILIEN

VERMITTLUNG  
FINANZIERUNG  
BEWERTUNG

[www.maximilian-mayrhofer.at](http://www.maximilian-mayrhofer.at) [+43 664 51 55 985](tel:+436645155985) [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto:info@maximilian-mayrhofer.at)





















## Objektbeschreibung

In absoluter **Ruhelage von Christkindl**, einer der gefragtesten Wohngegenden von **Steyr**, erwartet Sie ein **Refugium mit Seltenheitswert**. Dieses großzügige **Zweifamilienhaus** vereint **zeitlose Bauqualität, elegante Wohnästhetik und einen außergewöhnlich liebevoll gestalteten Garten**, der seinesgleichen sucht.

Die Immobilie wurde im Jahr **1979 in massiver Ziegelbauweise (38,5 cm)** errichtet und **2013 umfassend generalsaniert**. Dach, Fenster, Haustechnik sowie die gesamte Innen- und Außengestaltung wurden dabei auf ein modernes, hochwertiges Niveau gebracht. Ein **Vollwärmeschutz (20 cm)** und die solide Bauweise sorgen für **hervorragende Energieeffizienz und dauerhaften Wohnkomfort**.

Das Haus beherbergt **zwei vollständig getrennte, voll ausgestattete Wohneinheiten**, die flexibel genutzt werden können – ob als Mehrgenerationenhaus, Kombination von Wohnen und Arbeiten oder zur teilweisen Vermietung. **Offene, lichtdurchflutete Wohnräume, edle Materialien, zwei Wintergärten, großzügige Terrassenflächen und ein durchdachtes Raumkonzept** schaffen ein Zuhause mit viel Platz für individuelle Lebensentwürfe.

Das **vollunterkellerte Untergeschoss** bietet neben Nebenräumen ein Badezimmer und ein separates Gästezimmer – ideal für Besucher, Homeoffice oder Hobbyräume. Eine **Garage, ein Carport und zusätzliche Freistellplätze** komplettieren das Angebot.

Ein besonderes Highlight ist der **wunderschön angelegte Garten** mit einem **großen Natur-Schwimmteich, romantischem Holzsteg und einer stilvollen Teichhütte**. Dieser private Rückzugsort bietet zu jeder Jahreszeit eine einzigartige Lebensqualität und ist weit mehr als nur ein Außenbereich – er ist gelebtes Wohlfühlen im Grünen.

Optional kann das **angrenzende Nachbargrundstück mit ca. 988 m<sup>2</sup>** zusätzlich erworben oder gepachtet werden – eine attraktive Erweiterungsmöglichkeit für Gartenliebhaber, Bauherren oder Anleger.

### Die Höhepunkte im Überblick:

- Massive Bauweise – 38,5 cm Ziegelmauerwerk
- Generalsanierung 2013 – Dach, Fenster, Haustechnik, Vollwärmeschutz

- Zwei getrennte Wohneinheiten – flexibel nutzbar
- Vollunterkellerung mit Bad und Gästezimmer
- Garage, Carport und zusätzliche Stellplätze
- Großzügige Terrassen und zwei Wintergärten
- Liebevoll gestaltete Wohnräume mit viel Tageslicht
- Wunderschöner Garten mit Natur-Schwimmteich, Teichhütte und Holzsteg
- Optional erweiterbar durch Nachbargrundstück (ca. 988 m<sup>2</sup>)
- Hervorragende Ruhelage in Christkindl – sonnig, naturnah und stadtnah

### **Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen, sonnigen Wohngegend von Christkindl, Steyr**, die sich durch ihre **hohe Lebensqualität und naturnahe Umgebung** auszeichnet. Hier wohnen Sie inmitten einer gepflegten Einfamilienhaus-Siedlung mit großzügigen Grundstücken – **das Stadtzentrum von Steyr, Nahversorgung, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar.**

Diese Lage verbindet das **Beste von Stadt und Natur** – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Neben unserer Maklertätigkeit vermitteln wir auf Wunsch maßgeschneiderte Finanzierungslösungen sowie hochwertige Fertighäuser zur Realisierung Ihres Neubauvorhabens.

### **Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!**

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.500m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap