TOP Wohnhaus mit Geschäftslokal, Garten,Terrasse, Garage, zentrale und ruhige Lage! ZWEITWOHNSITZFÄHIG!



Objektnummer: 10943

Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8940 Liezen
Baujahr:	1995
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	250,00 m²
Nutzfläche:	350,00 m²
Verkaufsfläche:	94,00 m²
Zimmer:	6
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	350.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans Jürgen Bacher

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptstraße 3
8940 Liezen

T +43 3612 25080
H +43 676 49 756 73











































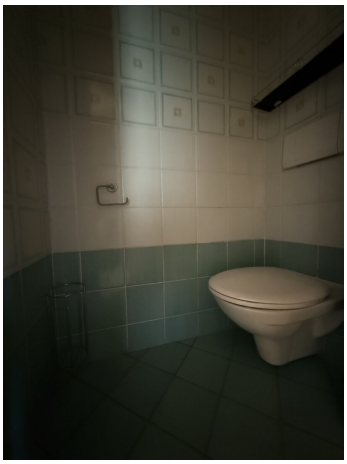
















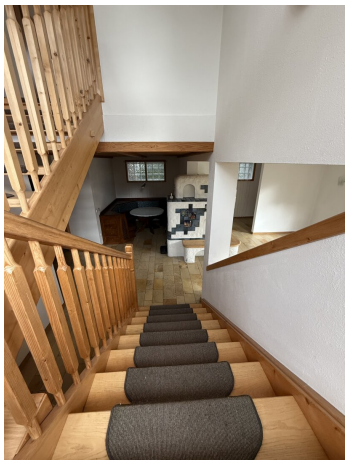






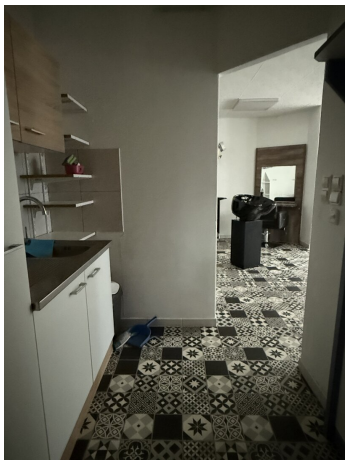






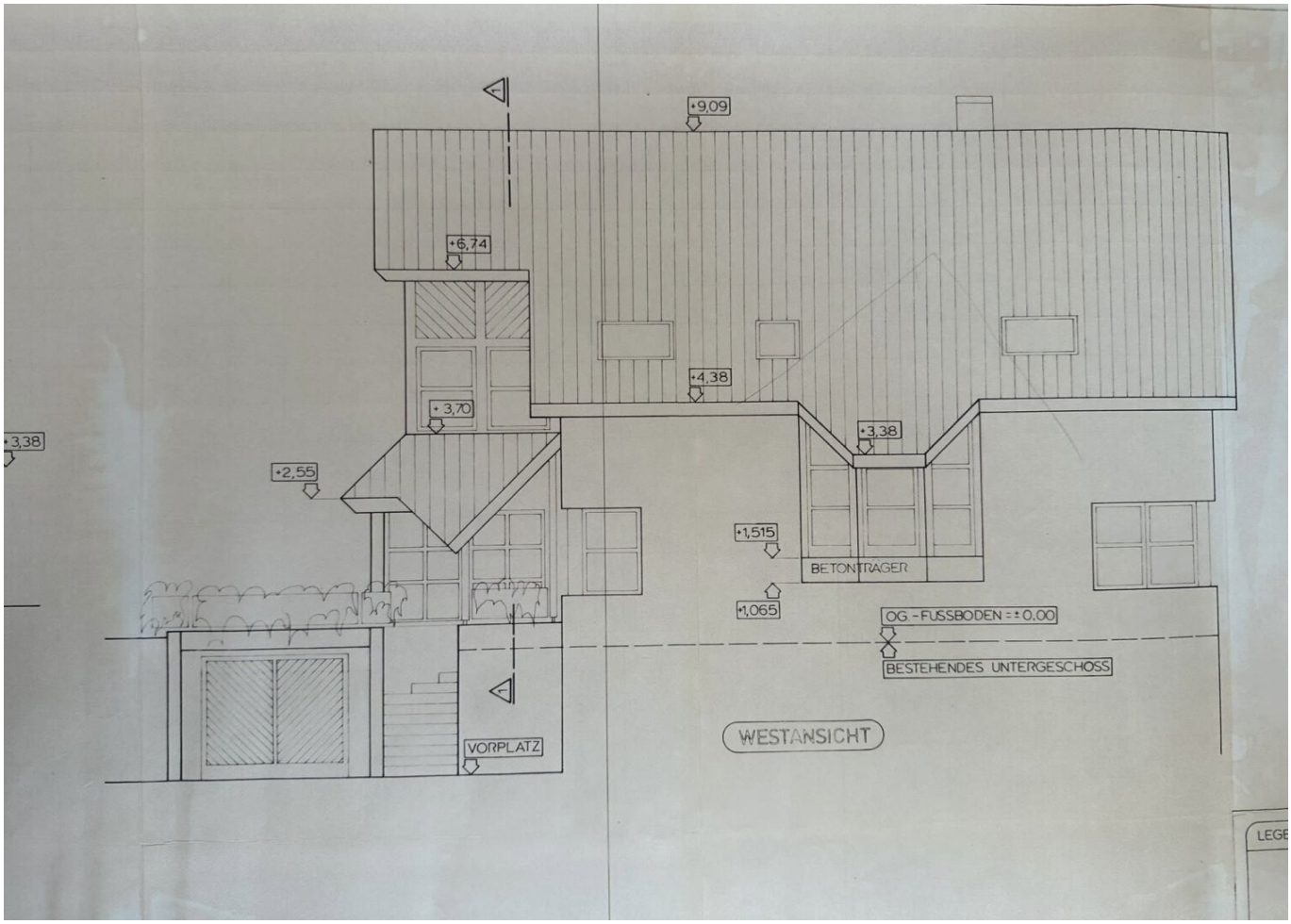


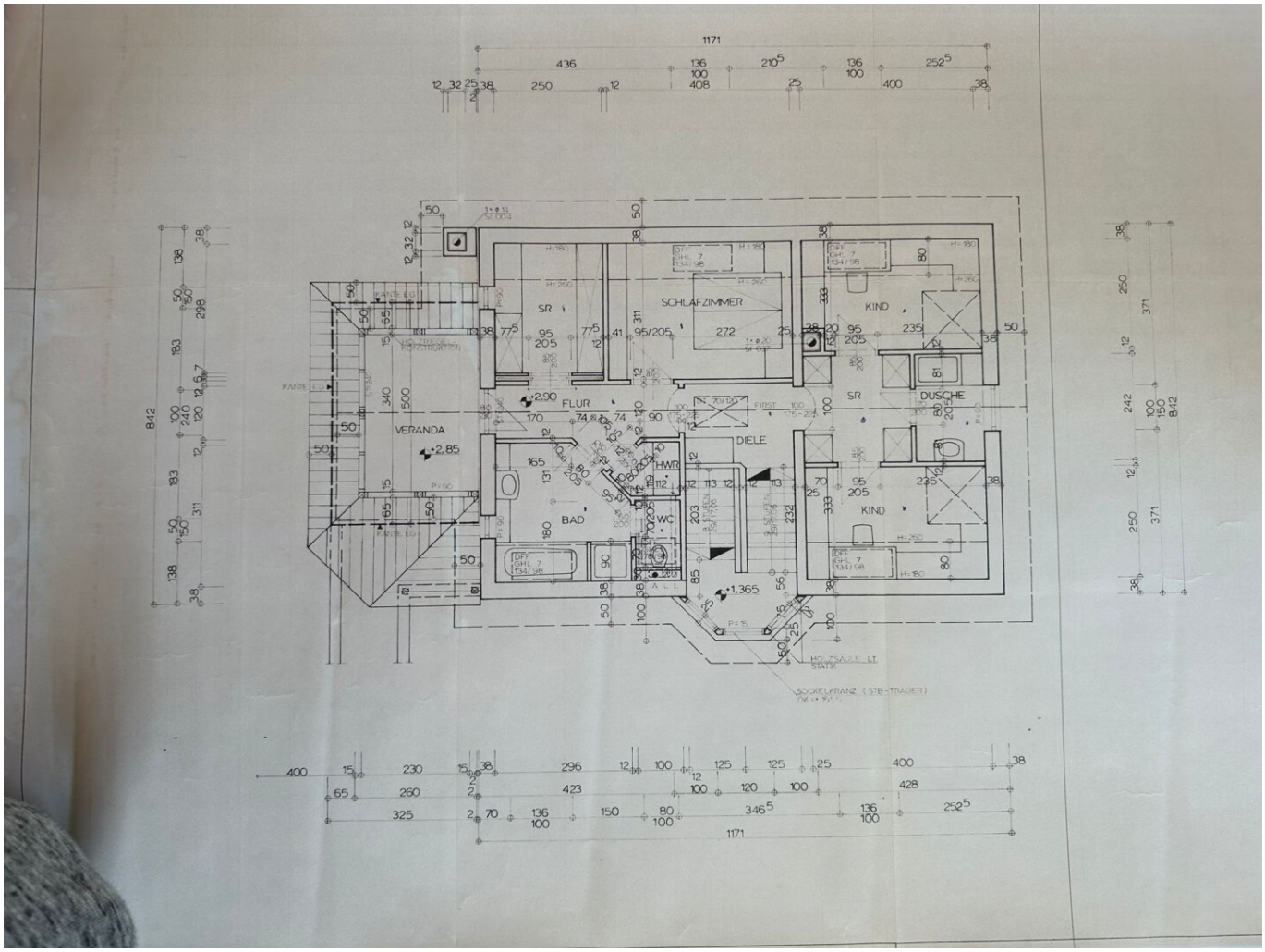


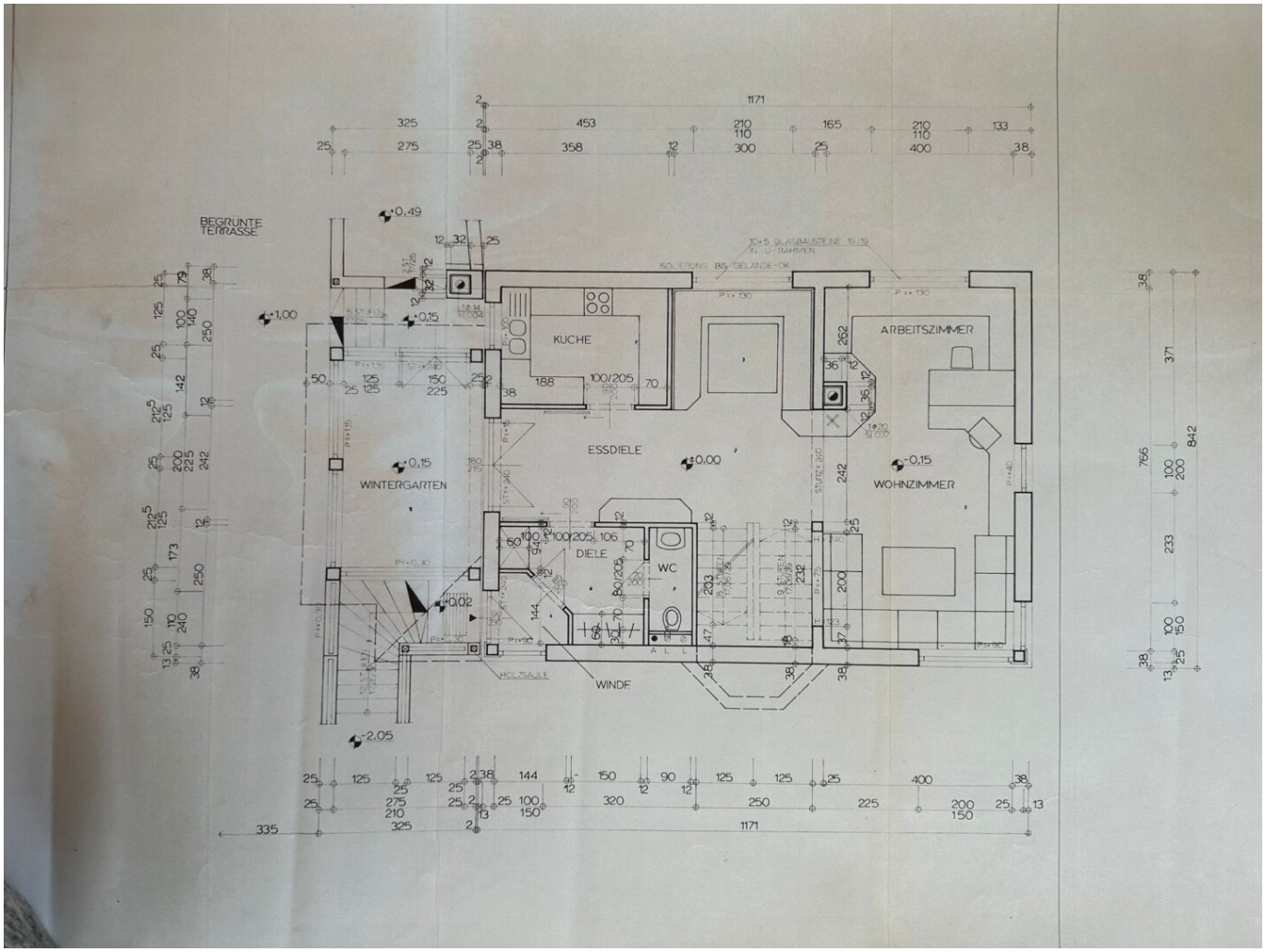


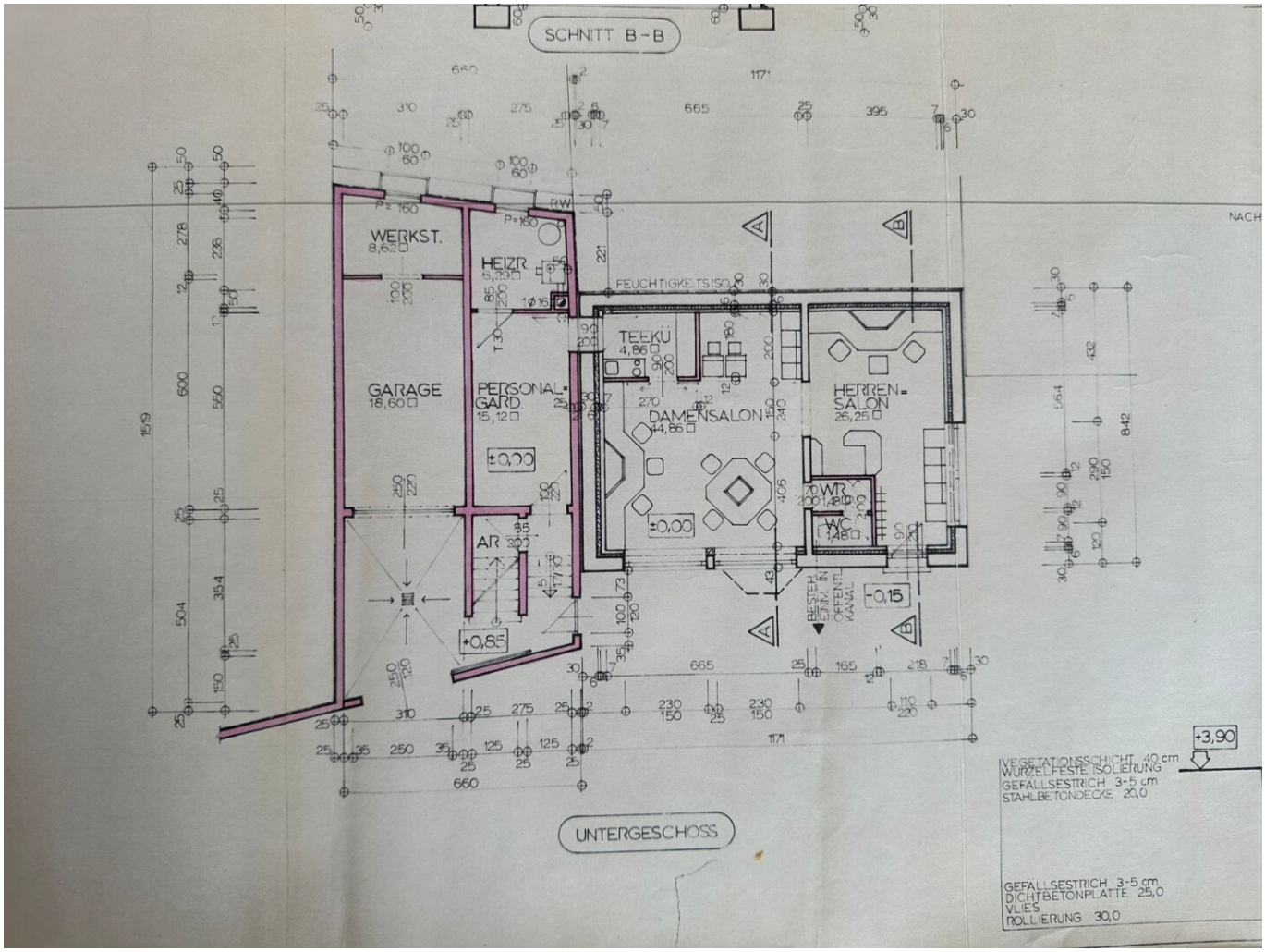


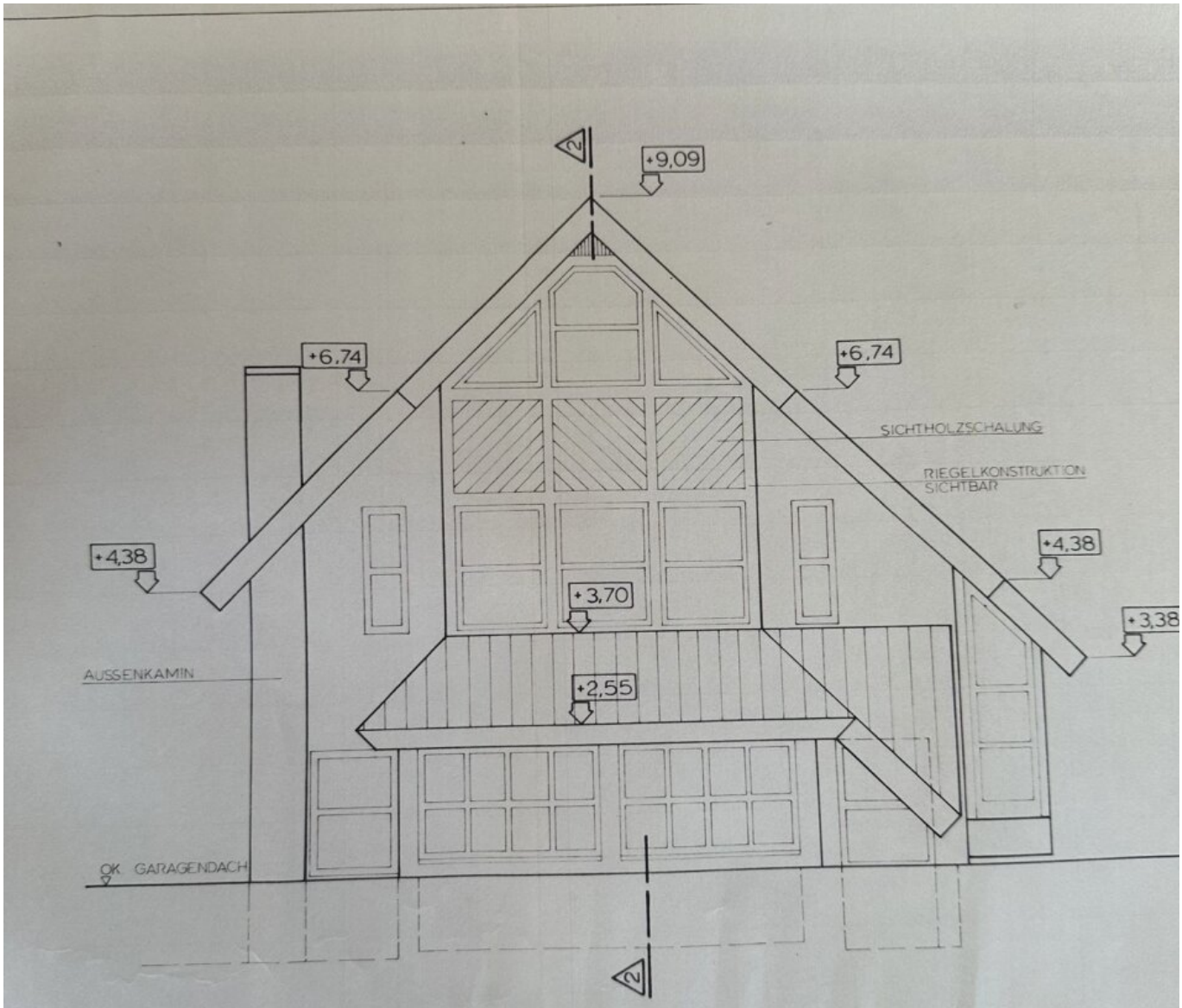



+9,09
+6,74
+4,38
+3,70
+3,38
+3,38
+2,55
+1,515
BETONTRAGER
+1,065
OG - FUSSBODEN = ± 0.00
BESTEHENDES UNTERGESCHOSS
VORPLATZ
WESTANSICHT

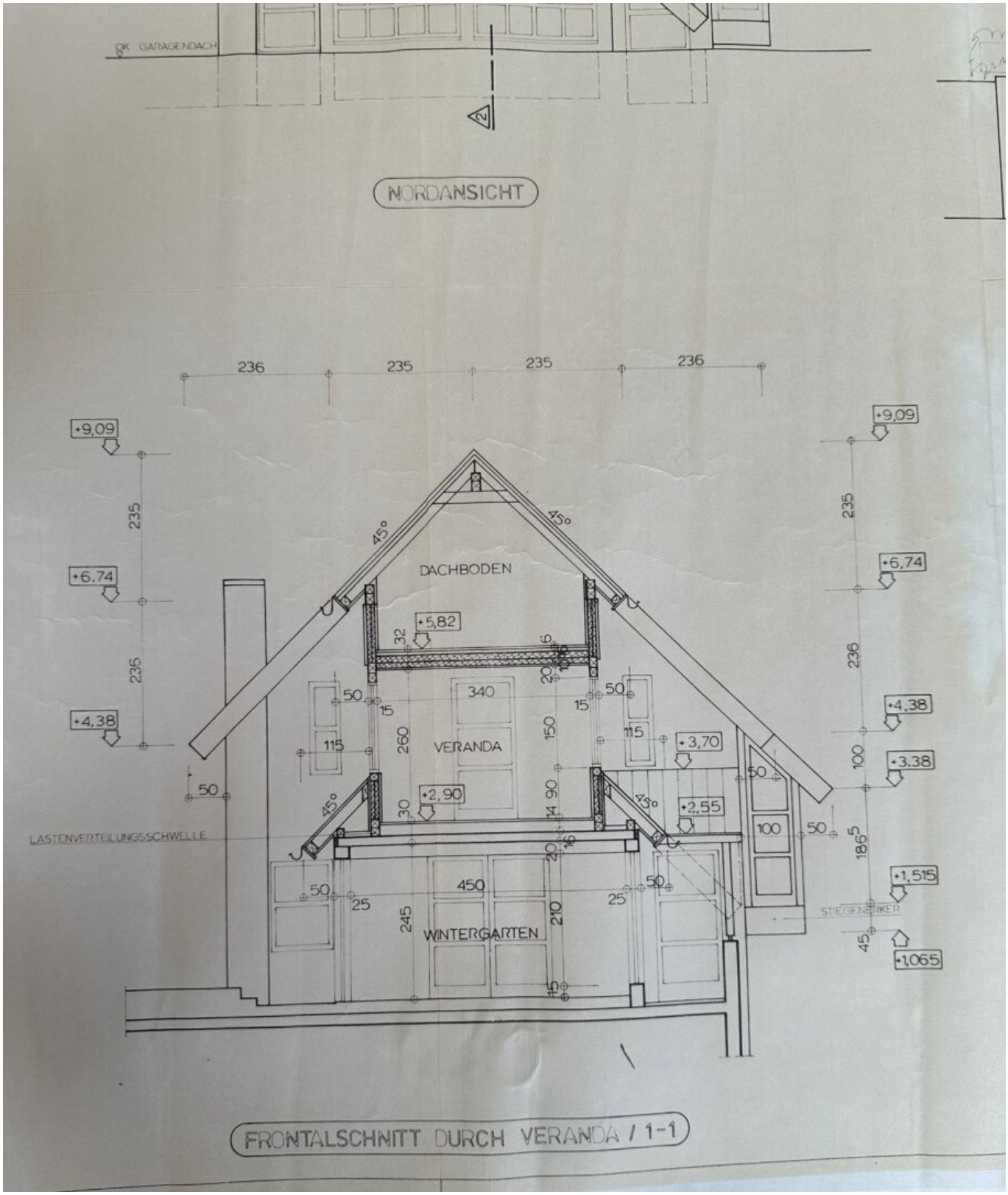

SR
SCHLAFZIMMER
KIND
SR
DUSCHE
FLUR
VERANDA
DIELE
HWR
BAD
WC
KIND
+2,90
+2,85
+1,365
1171
842

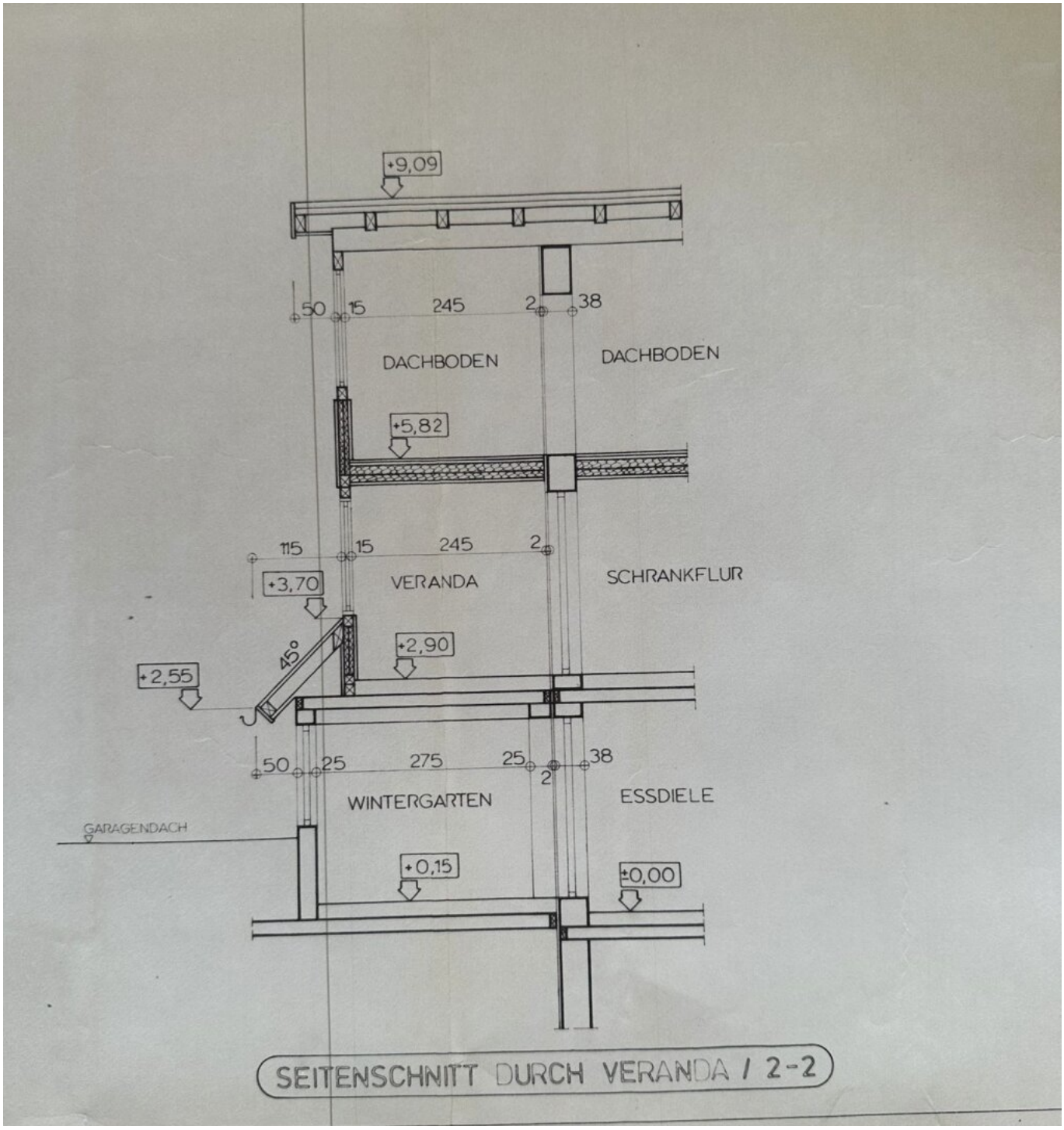

BEGRÜNTE TERRASSE
KÜCHE
ARBEITSZIMMER
ESSDIELE
WINTERGARTEN
WOHNZIMMER
DIELE
WC
WINDF
HOLZSAULE
10+5 GLASBAUSTEINE 19/19
ISOLIERUNG BIS GELÄNDEOK
1171
335
1171


SCHNITT B-B
WERKST.
8,62 □
HEIZR.
3,23 □
GARAGE
18,60 □
PERSONAL-
GARD.
15,12 □
AR
TEEKU
4,86 □
DAMENSALON
44,86 □
HERREN-
SALON
26,25 □
WR.
1,80 □
WC
1,48 □
±0,00
+0,85
-0,15
FEUCHTIGKEITSISO
BESTEH. EINM. IN
OFFENTL.
KANAL
NACH
UNTERGESCHOSS
+3,90
VEGETATIONSSCHICHT 40 cm
WURZELFESTE ISOLIERUNG
GEFALLSESTRICH 3-5 cm
STAHLBETONDECKE 20,0
GEFALLSESTRICH 3-5 cm
DICHTBETONPLATTE 25,0
VLIES
ROLLIERUNG 30,0



NORDANSICHT


OK GARAGENDACH
2
NORDANSICHT
236
235
235
236
+9,09
235
+6,74
236
+4,38
45°
45°
DACHBODEN
+5,82
32
6
20
340
50
15
15
50
115
260
VERANDA
150
115
+3,70
50
+2,90
30
90
14
45°
45°
+2,55
LASTENVERTEILUNGSSCHWELLE
50
100
50
20
16
450
50
25
25
50
245
210
WINTERGARTEN
15
+9,09
235
+6,74
236
+4,38
100
+3,38
185
+1,515
STIEGENTRITT
45
+1,065
FRONTALSCHNITT DURCH VERANDA / 1-1



SEITENSCHNITT DURCH VERANDA / 2-2

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnhaus mit Garten und Geschäftslokal – Zweitwohnsitzfähig und hochwertig ausgestattet

Dieses äußerst gepflegte Wohnhaus mit ca. **250 m² Wohnfläche** bietet Wohnkomfort auf hohem Niveau – **inkl. gewerbliches Geschäftslokal** im Erdgeschoss.

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoss:

Der einladende Wohnbereich besticht durch ein großzügiges Wohnzimmer mit hochwertigem **Kachelofen**, ein stilvolles **Esszimmer**, ein **Büro** sowie eine separate **Küche mit direktem Zugang zur Terrasse und in den liebevoll gestalteten Garten** samt Gartenhäuschen. Außerdem befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste WC mit Pissoir. Ein eleganter Stiegenaufgang führt ins Obergeschoss.

1. Obergeschoss:

Hier erwarten Sie **fünf gut geschnittene Zimmer**, ein **Badezimmer** mit Dusche, Badewanne sowie ein separates WC und Fenster. Die Etage bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Dachgeschoss:

Ein großzügiger Raum im Dachgeschoss bietet sich als Atelier, Studio oder zusätzlicher Wohnbereich an.

Zusätzliche Highlights

- **Zweitwohnsitzfähig** – ideal für Ferien, Rückzugsort oder Homeoffice in ruhiger Lage
- **Garage**, **Carport** & zusätzlicher Stellplatz
- **Keller mit Werkstättenraum, Sauna und Dusche**
- **Heizraum separat zugänglich**

Voll ausgestattetes Geschäftslokal im Erdgeschoss – ehem. Friseursalon mit Potenzial

Dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf ca. **94 m²** eine optimale Grundlage für zahlreiche Geschäftsmodelle – ob im **Beauty-, Gesundheits- oder Dienstleistungsbereich**.

Der ehemalige Friseursalon ist vollständig ausgestattet und erlaubt eine **sofortige Weiterverwendung ohne großen Umbauaufwand**. Der Grundriss umfasst einen **freundlichen Empfangsbereich**, einen **Hauptarbeitsraum**, eine **Toilette**, einen zusätzlichen Raum mit **Pantryküche** sowie einen **extern zugänglichen Pausenraum** – ideal für Mitarbeitende oder kurze Rückzugszeiten.

Dank der Erdgeschosslage, guter Sichtbarkeit und praktischen Raumaufteilung eignet sich das Lokal hervorragend für:

- Friseure, Kosmetikstudios, Nagel- oder Fußpflege
- Büro- oder Beratungsräume
- Physiotherapie oder ähnliche Praxen

Dieses Wohnhaus besticht durch seine **hochwertige Ausstattung** und vereint **modernen Wohnkomfort, funktionale Raumgestaltung und ein hohes Maß an Privatsphäre**. Der gepflegte Garten mit angrenzender Terrasse schafft eine **idyllische Atmosphäre**, ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Anlässe.

Dank der großzügigen Raumaufteilung bietet die Immobilie zudem den **perfekten Rahmen für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** – ideal für Selbstständige, Freiberufler oder Homeoffice-Nutzer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap