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

Objektnummer: 8060

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4072 Straßham
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	380,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	A 11,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	979.000,00 €

Provisionsangabe:

35.244,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Carla Allram

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 59 479 59
H 0676 / 59 479 59

WILLKOMMEN

Objektbeschreibung

Diese besondere Villa vereint, was viele suchen und nur selten finden:

einen **professionellen Arbeitsplatz** und ein **lichtdurchflutetes Zuhause** für die ganze Familie – harmonisch vereint an einem Ort.

Arbeiten mit Stil – Wohnen mit Wohlgefühl

Der **ebenerdige Bereich** bietet ideale Voraussetzungen für eine **Ordination, ein Büro, Studio oder eine Kanzlei**.

Ein **eigener Eingang**, **ausreichend Parkplätze** und **drei Garagen** schaffen beste Rahmenbedingungen für Beruf und Selbstständigkeit.

Der **obere Wohnbereich** beeindruckt durch **großzügige Raumaufteilung**, **helle Zimmer** und **weite Fensterfronten**, die den Blick in die Natur öffnen.

Terrassen und Balkone erweitern das Wohngefühl ins Grüne und schaffen Orte der Ruhe und Inspiration.

Die Highlights im Überblick

- Gesamtfläche: ca. **380 m² Nutzfläche**
- davon ca. **180 m² Wohnfläche**
- **3 Garagen**
- **Niedrigstenergiehaus**
- ca. **100 m² ebenerdig** für Praxis, Büro oder kreative Nutzung – mit separatem Zugang
- Oberer Wohnbereich mit viel Licht und Wohlfühlatmosphäre
- **Große Terrassen & Balkone** mit schönem Ausblick
- **Pflegeleichtes Grundstück**
- **Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus**

Raumaufteilung

1. Wohnebene:

Einladendes Vorzimmer mit elegantem Garderobenbereich, weiter Flur, offener Wohn-Ess-Küchenbereich mit Zugang zur großzügigen **92 m² Terrasse**.

Zudem ein Gästezimmer, Gästebad mit Ausgang in den Garten, separates WC sowie ein praktischer **Abstellraum (ca. 5 m²)**.

2. Wohnebene:

Drei Kinderzimmer, helles Elternschlafzimmer mit Schrankraum und Zugang auf den **14 m² Balkon mit Fernsicht**, edles Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein separates WC.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine **Mini-Einliegerwohnung mit eigenem Eingang** einzurichten.

Lage & Umgebung

Die Villa befindet sich in **Straßham / Alkoven**, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mit viel Grün.

Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus **ländlicher Ruhe** und **urbaner Erreichbarkeit** – ideal auch für Kundentermine, ohne Innenstadtverkehr.

Fazit

Diese Villa ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Ort, an dem **Arbeiten, Wohnen und Leben** in perfekter Balance stehen.

Ideal für Familien, Freiberufler oder Unternehmer, die **Raum für Beruf und Privates** unter einem Dach suchen.

Die dargestellten Bilder können digital optimiert oder virtuell eingerichtet sein. Die gezeigte Einrichtung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

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