

## Niedrigstenergiehaus Wiesengasse 6



**Objektnummer: 8060**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4072 Straßham
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 11,00 kWh / m <sup>2</sup> * a

## Ihr Ansprechpartner



### **Carla Allram**

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

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

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











## 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.

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 m<sup>2</sup> Nutzfläche** davon ca. **180 m<sup>2</sup> Wohnfläche 3 Garagen**

ca. **100 m<sup>2</sup> 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 für min. 6 Fahrzeuge**

### Raumaufteilung

#### 1. Wohnebene:

Einladendes Vorzimmer mit elegantem Garderobenbereich, weiter Flur, offener Wohn-Ess-Küchenbereich mit Zugang zur großzügigen **92 m<sup>2</sup> Terrasse**.

Zudem ein Gästezimmer, Gästebad mit Ausgang in den Garten, separates WC sowie ein praktischer **Abstellraum (ca. 5 m<sup>2</sup>)**.

## 2. Wohnebene:

Drei Kinderzimmer, helles Elternschlafzimmer mit Schrankraum und Zugang auf den **14 m<sup>2</sup> Balkon mit Fernsicht**, edles Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein separates WC.

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

## 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.