Charmantes Einfamilienhaus mit separatem Büro-/Praxistrakt

Objektnummer: 536/2026

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5400 Hallein
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	116,29 m²
Bürofläche:	68,96 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Gesamtmiete	2.610,00 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.610,00 €
Miete / m²	21,50 €
Betriebskosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

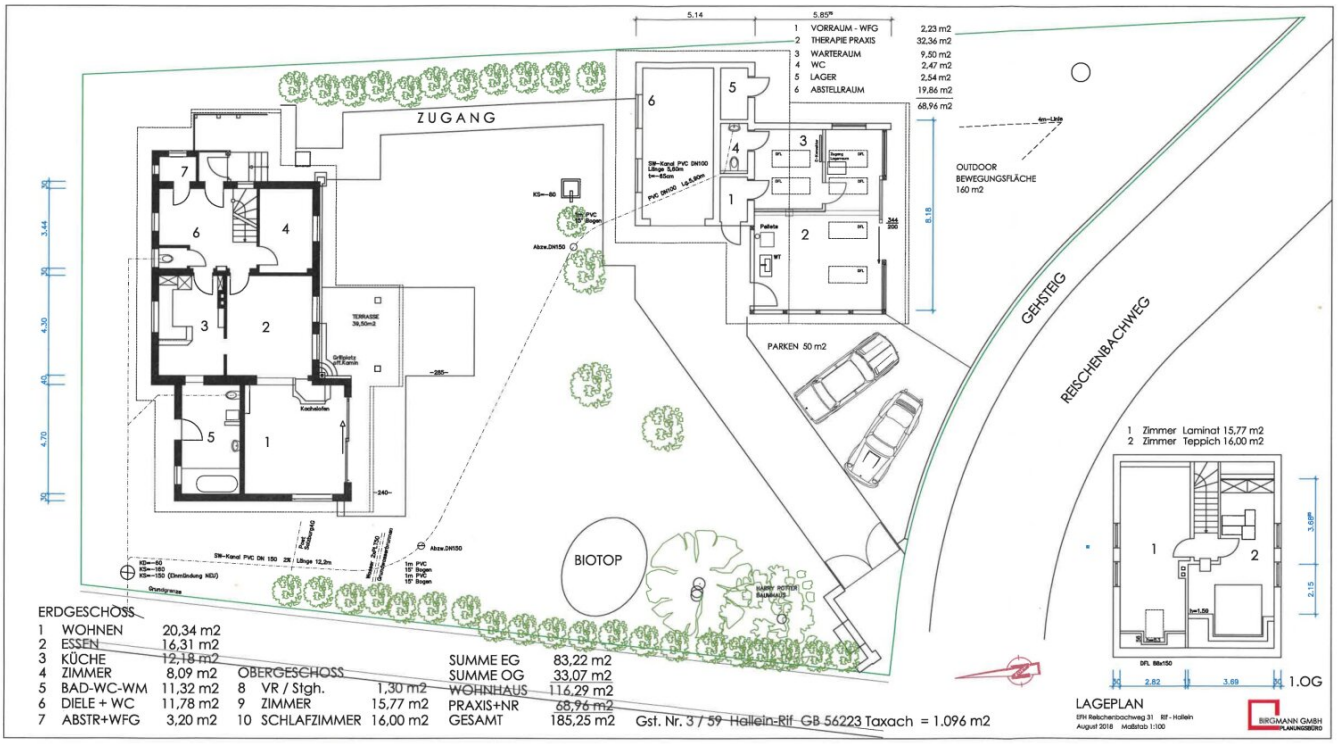
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

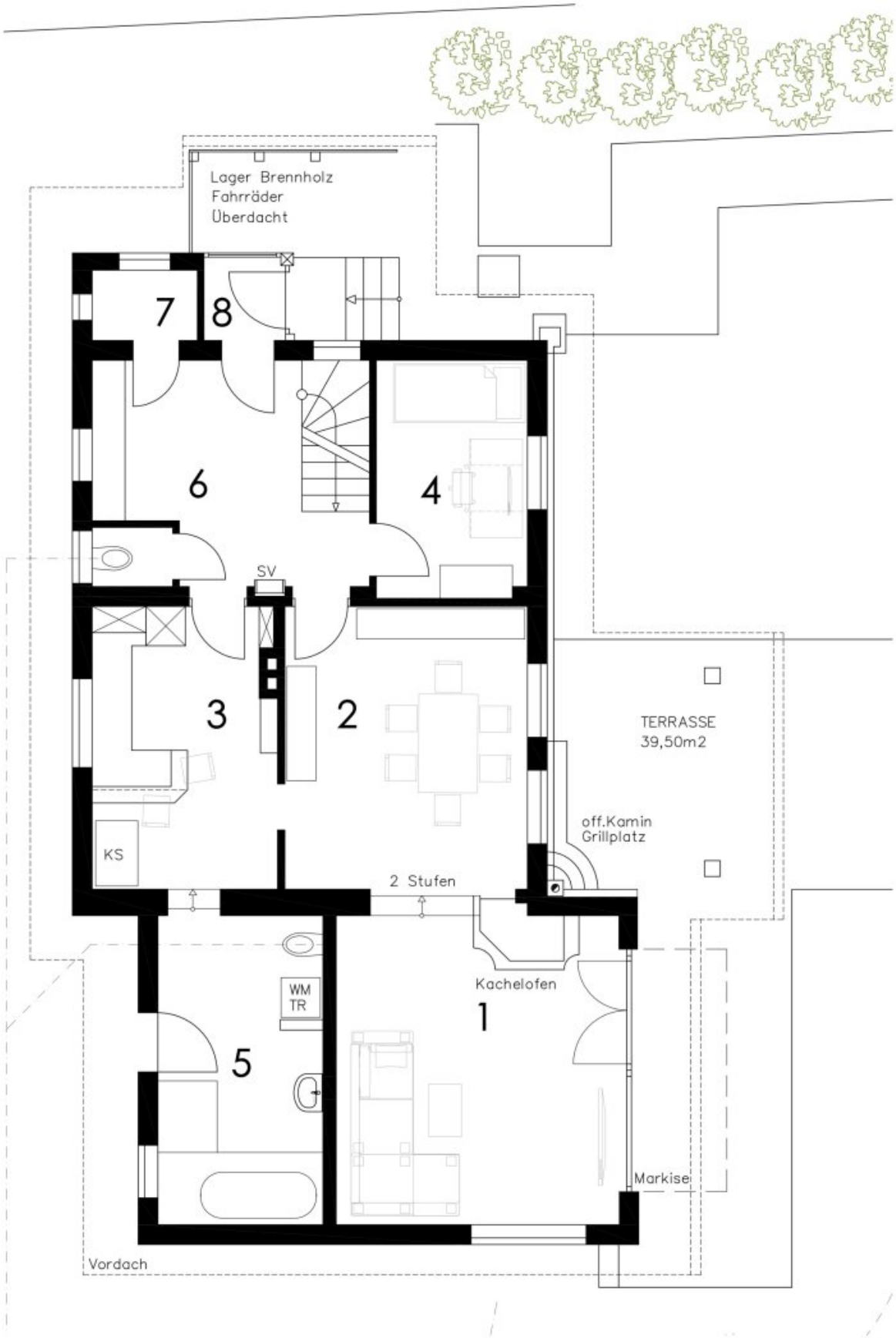
Ihr Ansprechpartner

Tom Frenner

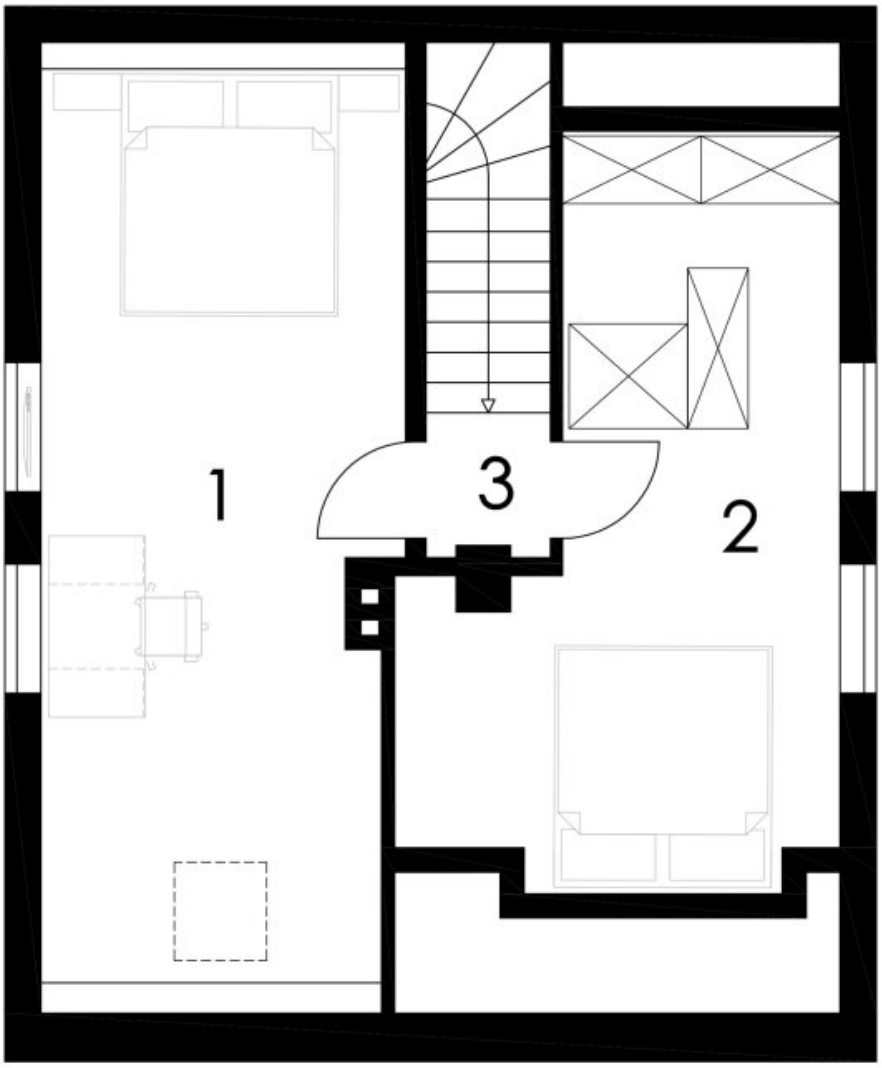
Diana Aigner Immobilien e.U.
Neutorstrasse 19

BEHANDLUNG


ZUGANG
1 VORRAUM - WFG 2,23 m2
2 THERAPIE PRAXIS 32,36 m2
3 WARTERAUM 9,50 m2
4 WC 2,47 m2
5 LAGER 2,54 m2
6 ABSTELLRAUM 19,86 m2
68,96 m2
OUTDOOR
BEWEGUNGSFLÄCHE
160 m2
PARKEN 50 m2
GEHSTEIG
REICHENBACHWEG
BIOTOP
1 Zimmer Laminat 15,77 m2
2 Zimmer Teppich 16,00 m2
1.OG
LAGEPLAN
EFH Reichenbachweg 31 Rif - Hallein
August 2018 Maßstab 1:100
BIRGMANN GMBH
PLANUNGSBÜRO
ERDGESCHOSS
1 WOHNEN 20,34 m2
2 ESSEN 16,31 m2
3 KÜCHE 12,18 m2
4 ZIMMER 8,09 m2
5 BAD-WC-WM 11,32 m2
6 DIELE + WC 11,78 m2
7 ABSTR+WFG 3,20 m2
OBERGESCHOSS
8 VR / Stgh. 1,30 m2
9 ZIMMER 15,77 m2
10 SCHLAFZIMMER 16,00 m2
SUMME EG 83,22 m2
SUMME OG 33,07 m2
WOHNHAUS 116,29 m2
PRAXIS+NR 68,96 m2
GESAMT 185,25 m2
Gst. Nr. 3 / 59 Hallein-Rif GB 56223 Taxach = 1.096 m2


Lager Brennholz
Fahrräder
Überdacht
7
8
6
4
SV
3
2
TERRASSE
39,50m2
off.Kamin
Grillplatz
KS
2 Stufen
WM
TR
Kachelofen
1
5
Markise
Vordach

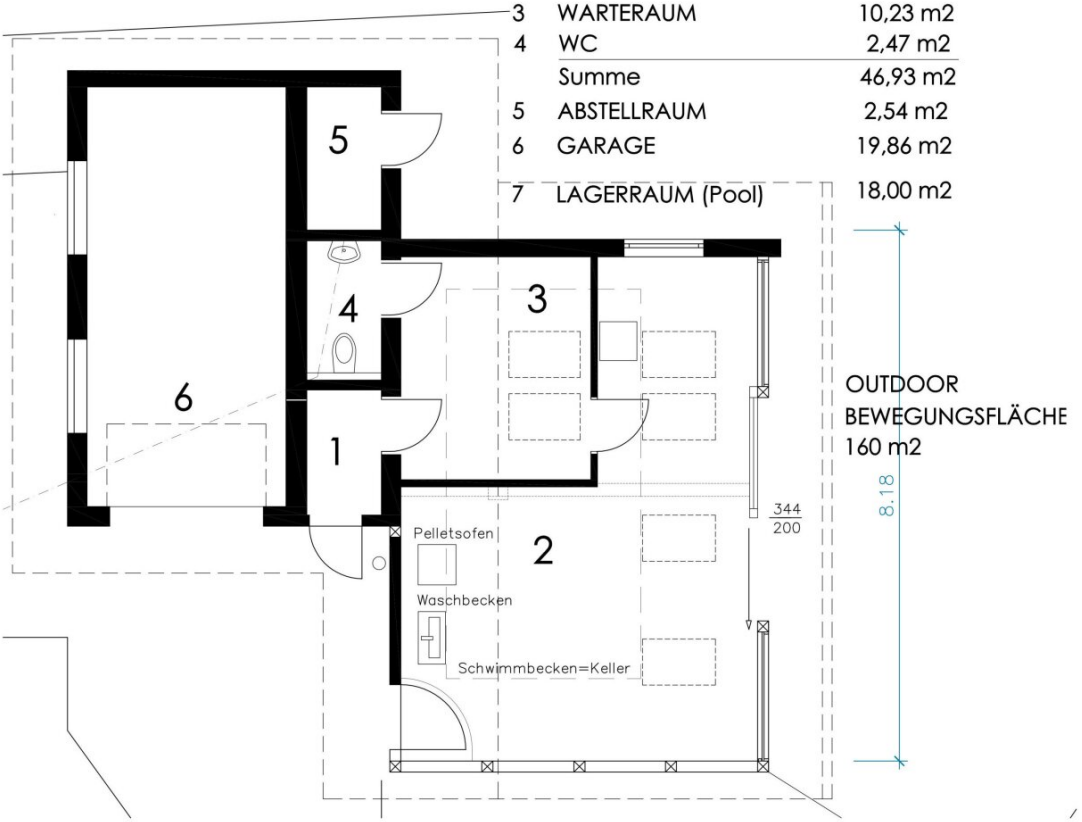
1	Zimmer	Laminat	21,92 m2
2	Zimmer	Teppich	17,46 m2
3	Vorraum		1,24 m2
	Summe 1.OG		40,62 m2



DFL 88x155

1.OG

1	VORRAUM - WFG	2,23 m2
2	THERAPIE PRAXIS	32,00 m2
3	WARTERAUM	10,23 m2
4	WC	2,47 m2
	Summe	46,93 m2
5	ABSTELLRAUM	2,54 m2
6	GARAGE	19,86 m2
7	LAGERRAUM (Pool)	18,00 m2



Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Büro- und Praxisfläche in ruhiger Lage von Rif - ideale Kombination von Wohnen & Arbeit

Das Einfamilienhaus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. In einer ruhigen Wohngegend am Reischenbachweg bietet das Haus ca. 116 m² Wohnfläche. Der Wohnbereich im Haus umfasst ein gemütliches Wohnzimmer mit Kachelofen, Essbereich, moderne Küche, Abstellraum und ein Badezimmer mit Badewanne. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Vorraum. Zum Haus gehört ein großer Garten der die beiden Einheiten verbindet sowie eine Terrasse mit offenem Kamin, Grillplatz, einem kleinen Biotop und ein "Harry Potter"-Baumhaus. Das Einfamilienhaus verfügt über eine Ölheizung.

Das Nebengebäude verfügt über ca. 47m² Innenfläche bzw. 69m² Gesamtfläche und wird derzeit als Praxis für Physiotherapie verwendet. Beheizt wird das Nebengebäude via Pelletsofen ergänzt durch Elektropanele. Des Weiteren gibt es aktuell einen Wartebereich, WC, Garage, Abstellraum und ein Außenlager in diesem Gebäude.

Heiz-/Stromkosten sind im Mietpreis nicht inkludiert.

Highlights:

- 2 Einheiten - unabhängig voneinander: Wohnhaus und Büro/Praxis/oä.
- Großzügiger Garten mit Terrasse und offenem Kamin, Baumhaus, Biotop, Garten
- Garage plus 2 Parkplätze im Einfahrtsbereich

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.