

## **Charmantes Einfamilienhaus mit separatem Büro-/Praxistrakt**



**Objektnummer: 536/2026**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



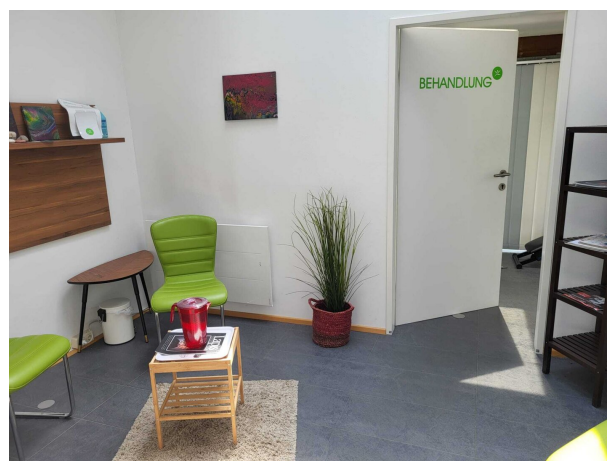
**Tom Frenner**

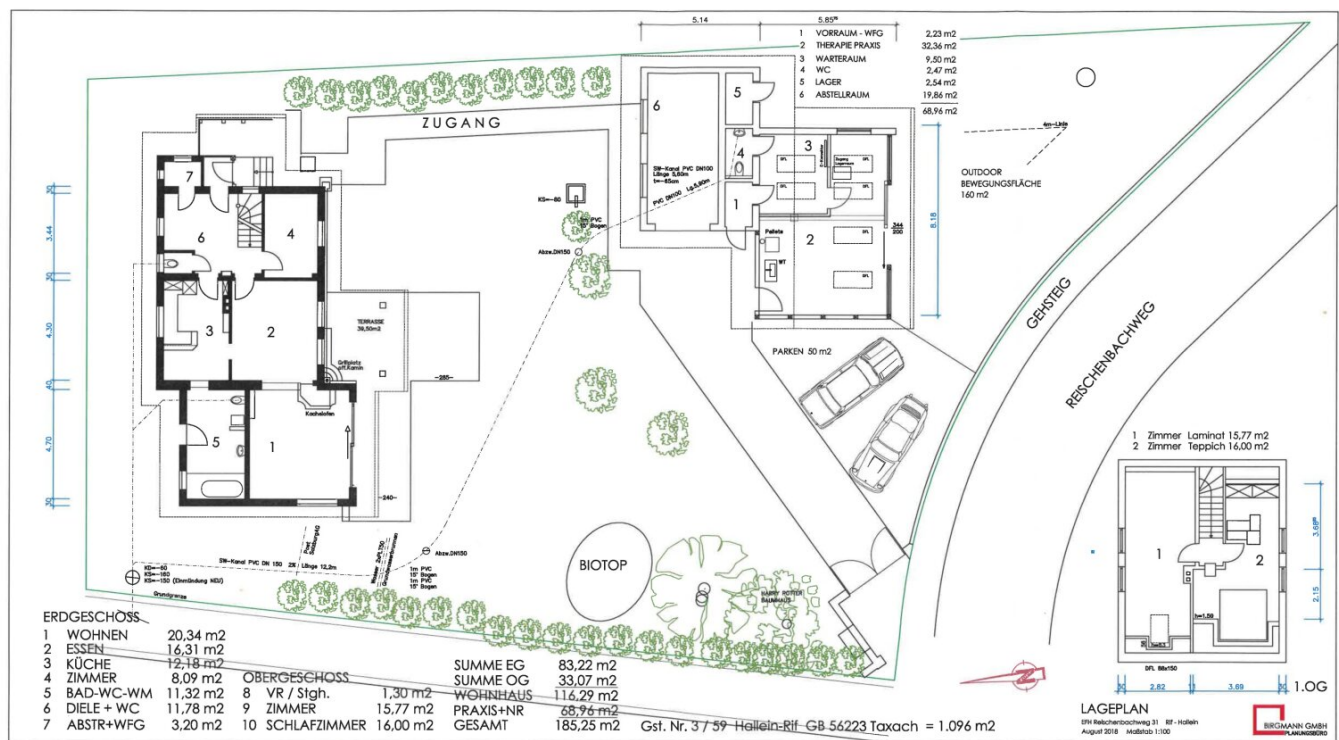
Diana Aigner Immobilien e.U.  
Neutorstrasse 19

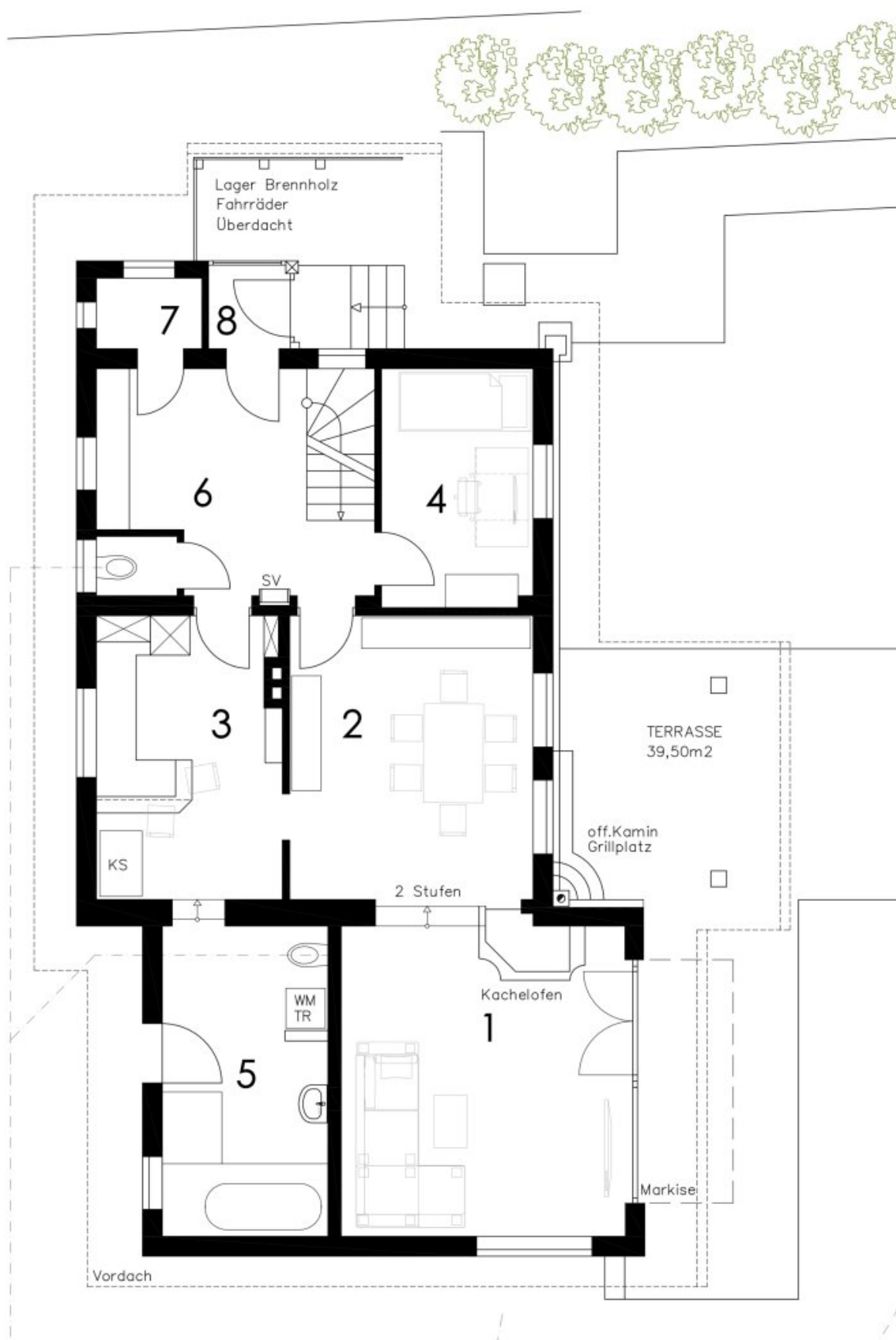






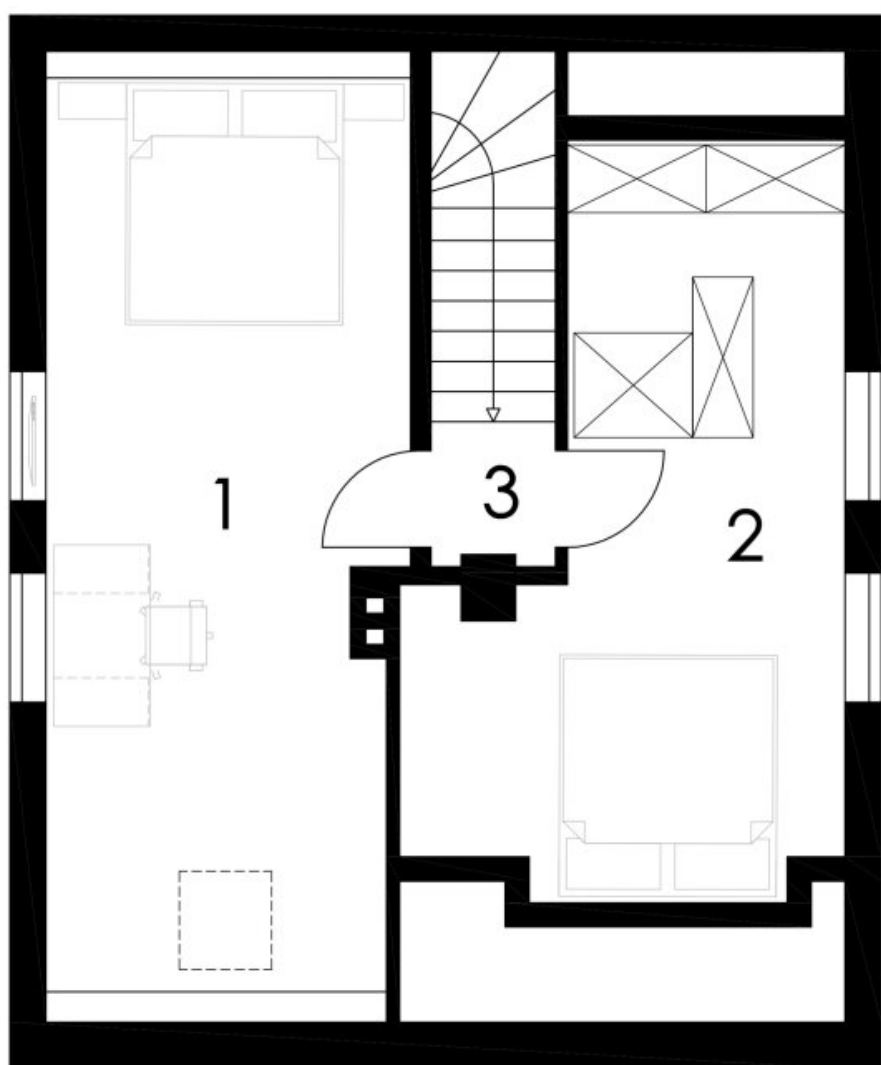






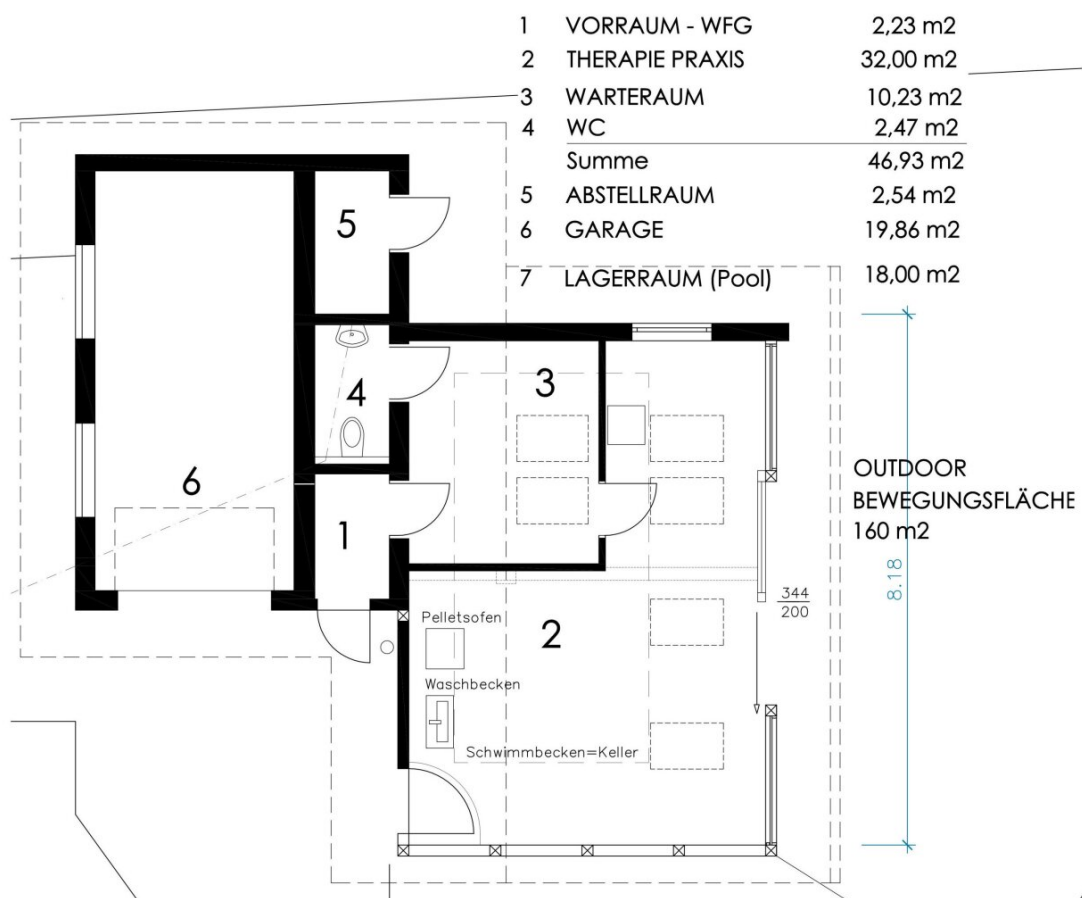


1	Zimmer	Laminat	21,92 m <sup>2</sup>
2	Zimmer	Teppich	17,46 m <sup>2</sup>
3	Vorraum		1,24 m <sup>2</sup>
Summe 1.OG			40,62 m <sup>2</sup>



DFL 88x155

1.OG





## 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 m<sup>2</sup> 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. 47m<sup>2</sup> Innenfläche bzw. 69m<sup>2</sup> Gesamtfläche und wird derzeit als Praxis für Physiotherapie verwendet. Beheizt wird das Nebengebäude via Pelletsofen ergänzt durch Elektropaneele. 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.