

**NEUER PREIS! Charmantes Wohnhaus mit vielseitigem  
Wirtschaftsgebäude & Pool – Wohnen und Arbeiten unter  
einem Dach!**



**Objektnummer: 539**

**Eine Immobilie von KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7131 Halbturn                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1983                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 120,00 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 200,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Keller:</b>                       | 78,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 201,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,03                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 31,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Peck**

KW Immobilien  
Lange Gasse 17  
7163 Andau

H +43 676 371 85 72

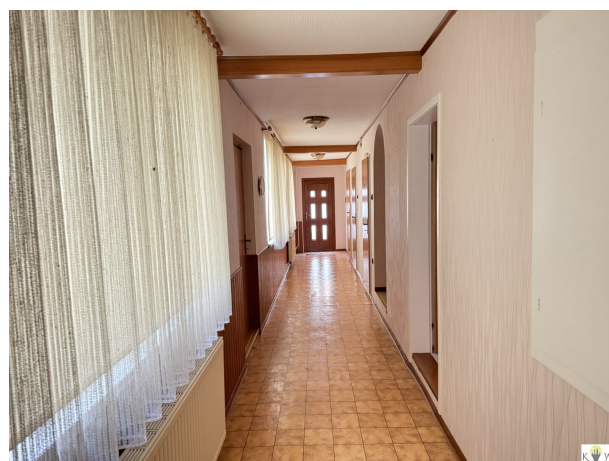






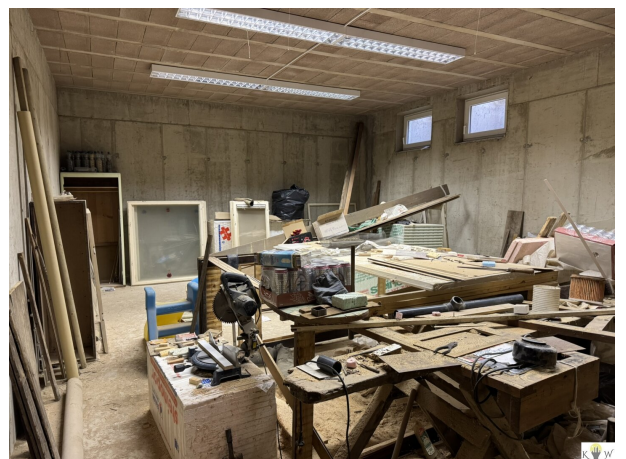


KI-bearbeitet Zimmer im leeren Zustand



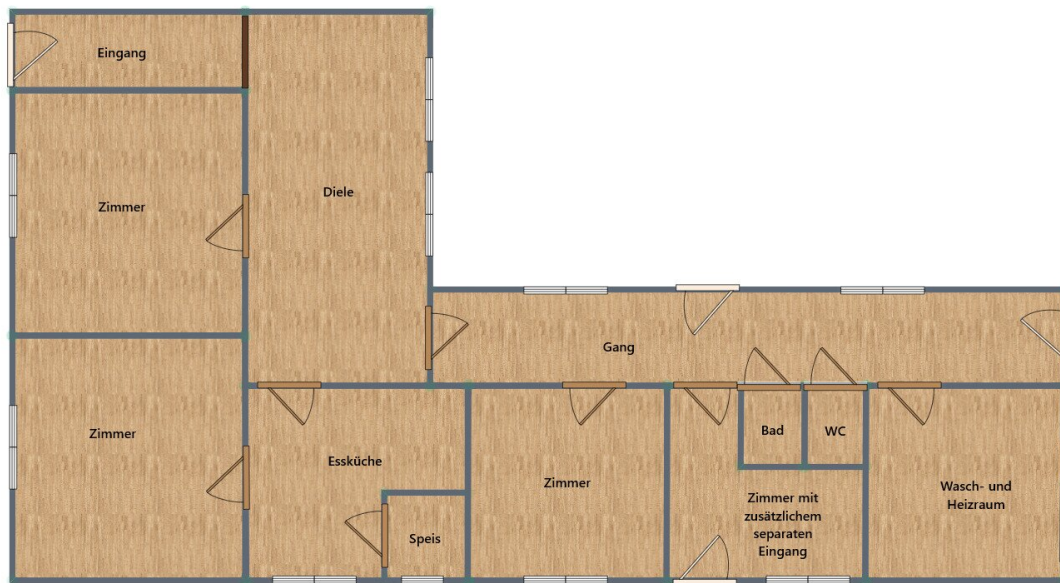


KI-bearbeitet derzeit ist das (Wirtschaftsgebäude vollgeräumt)

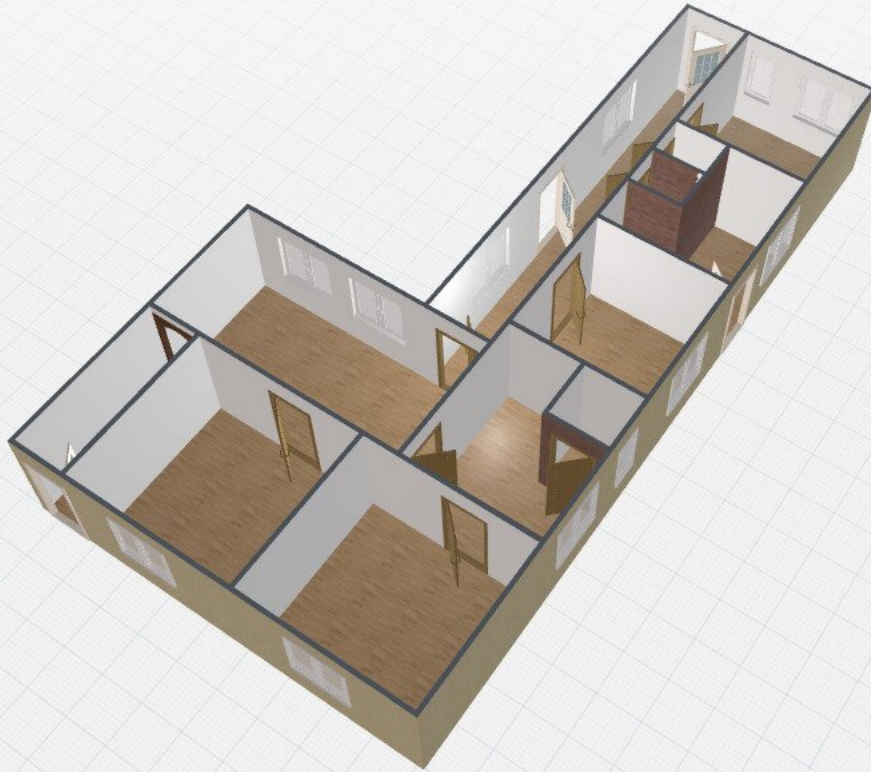


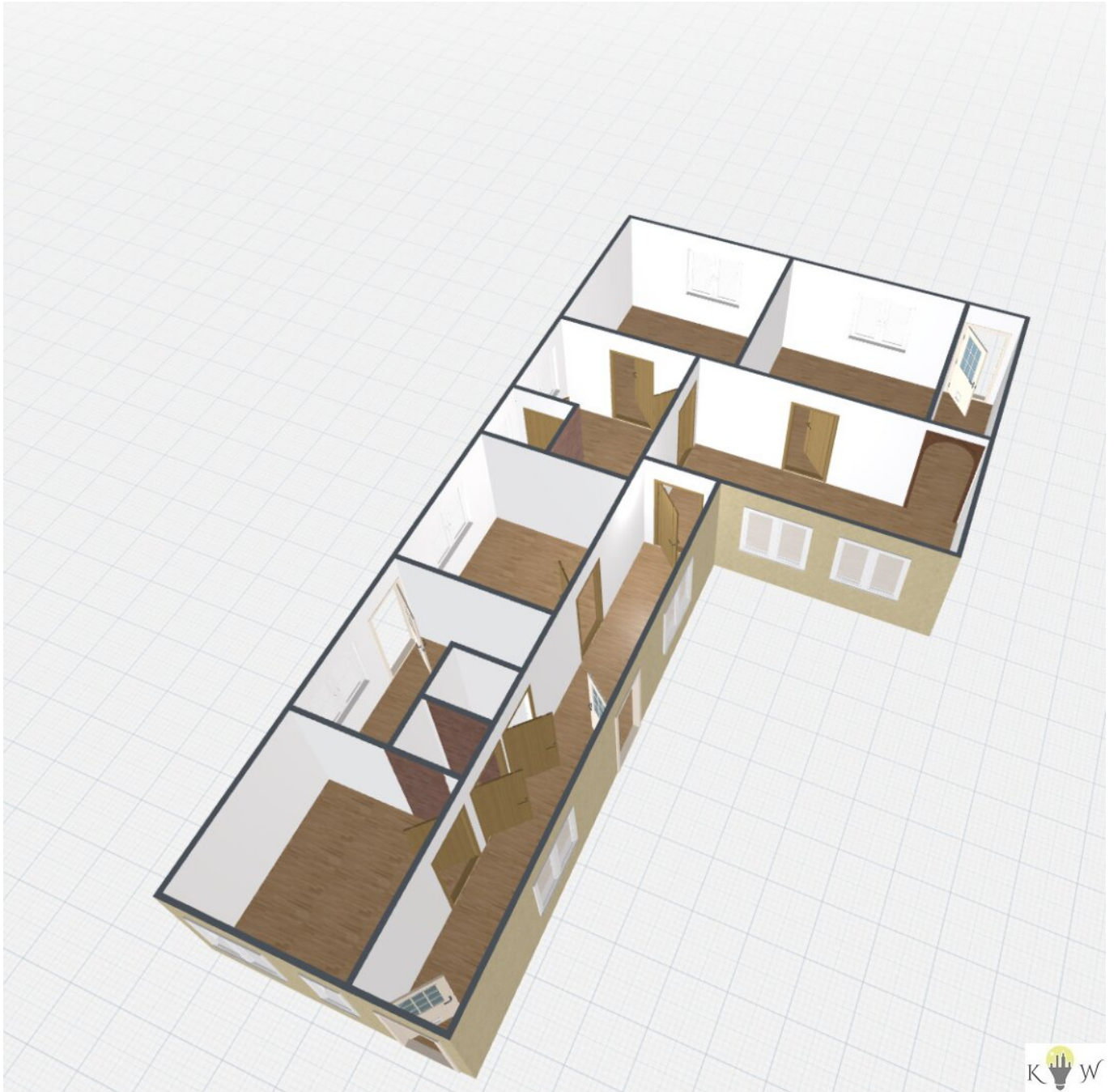


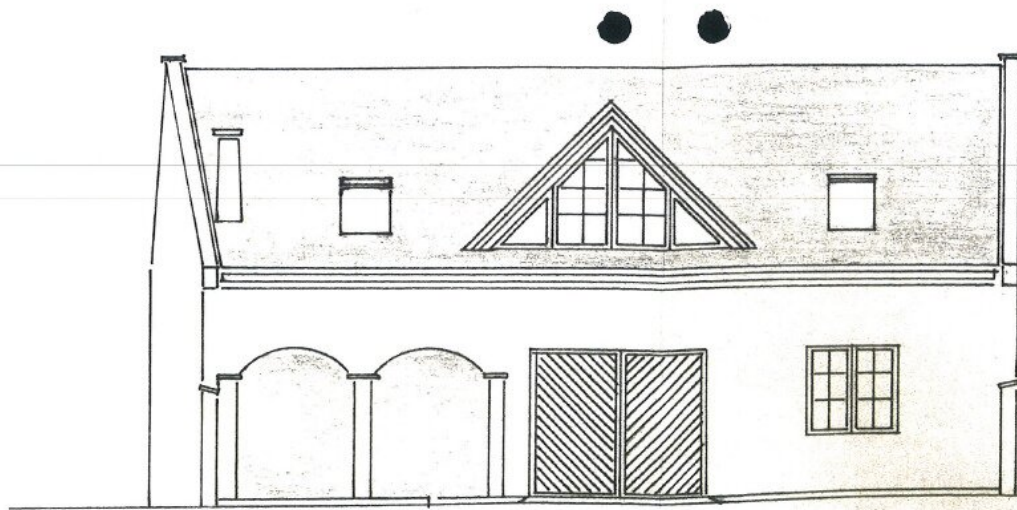




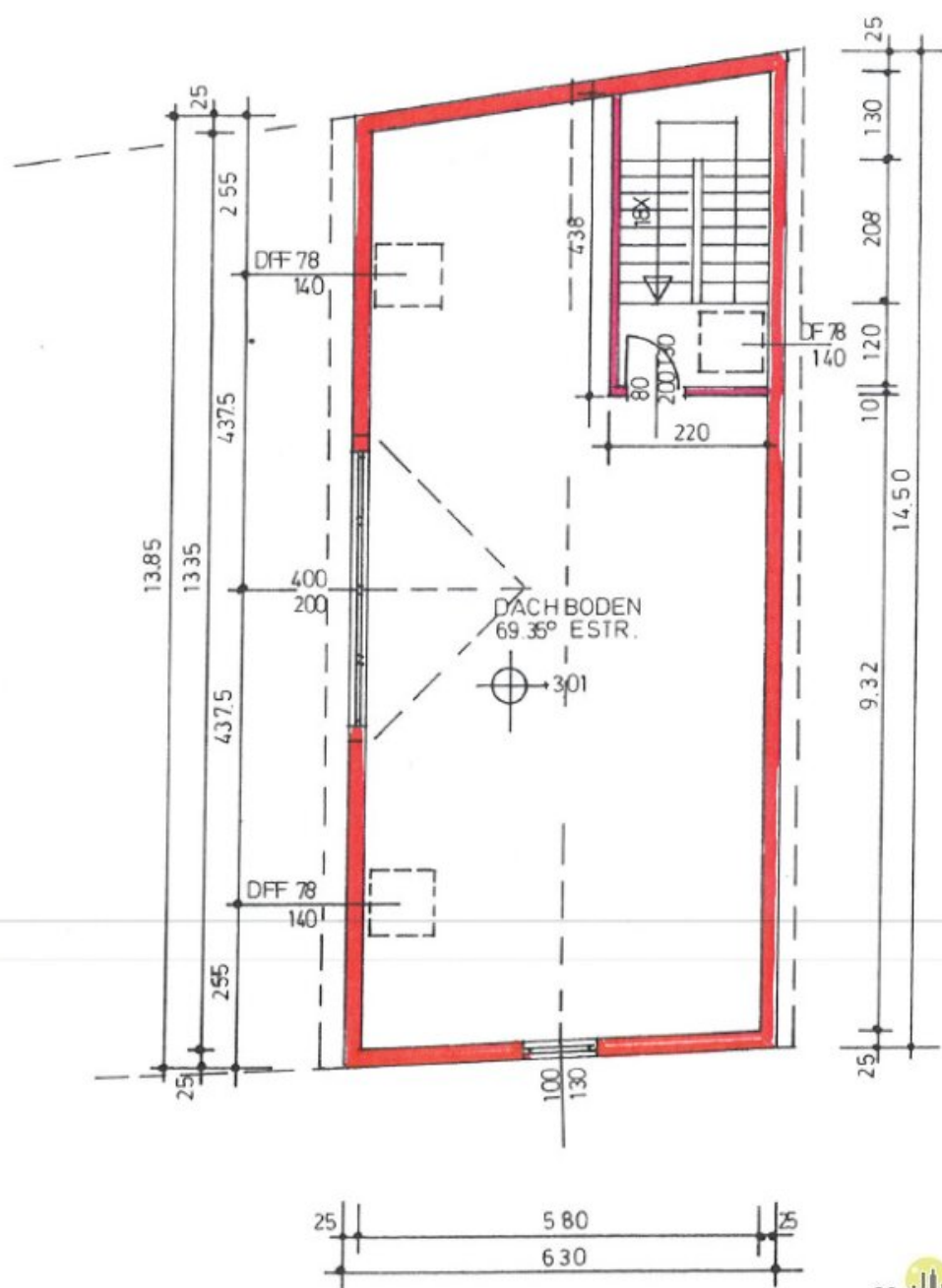




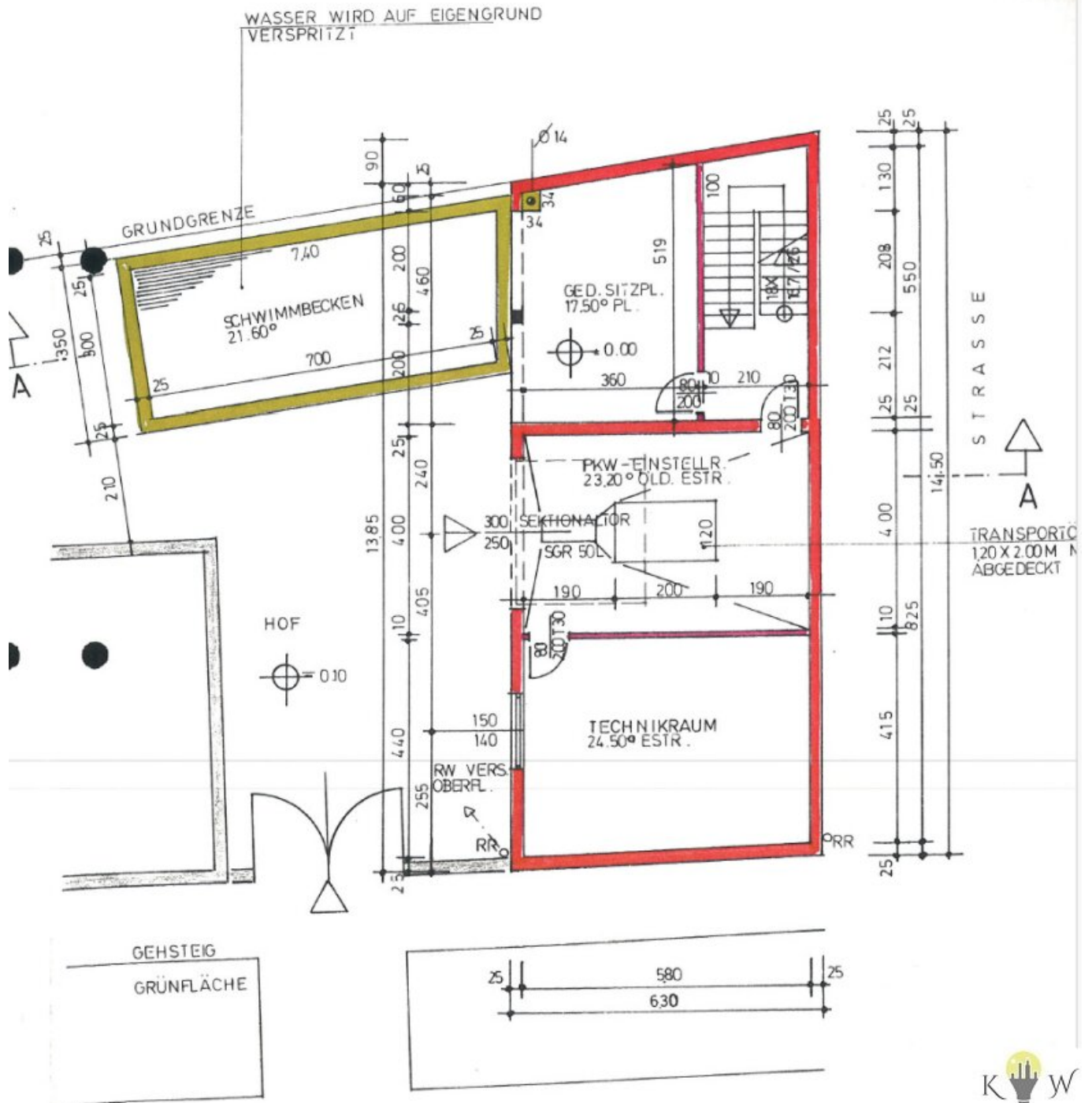




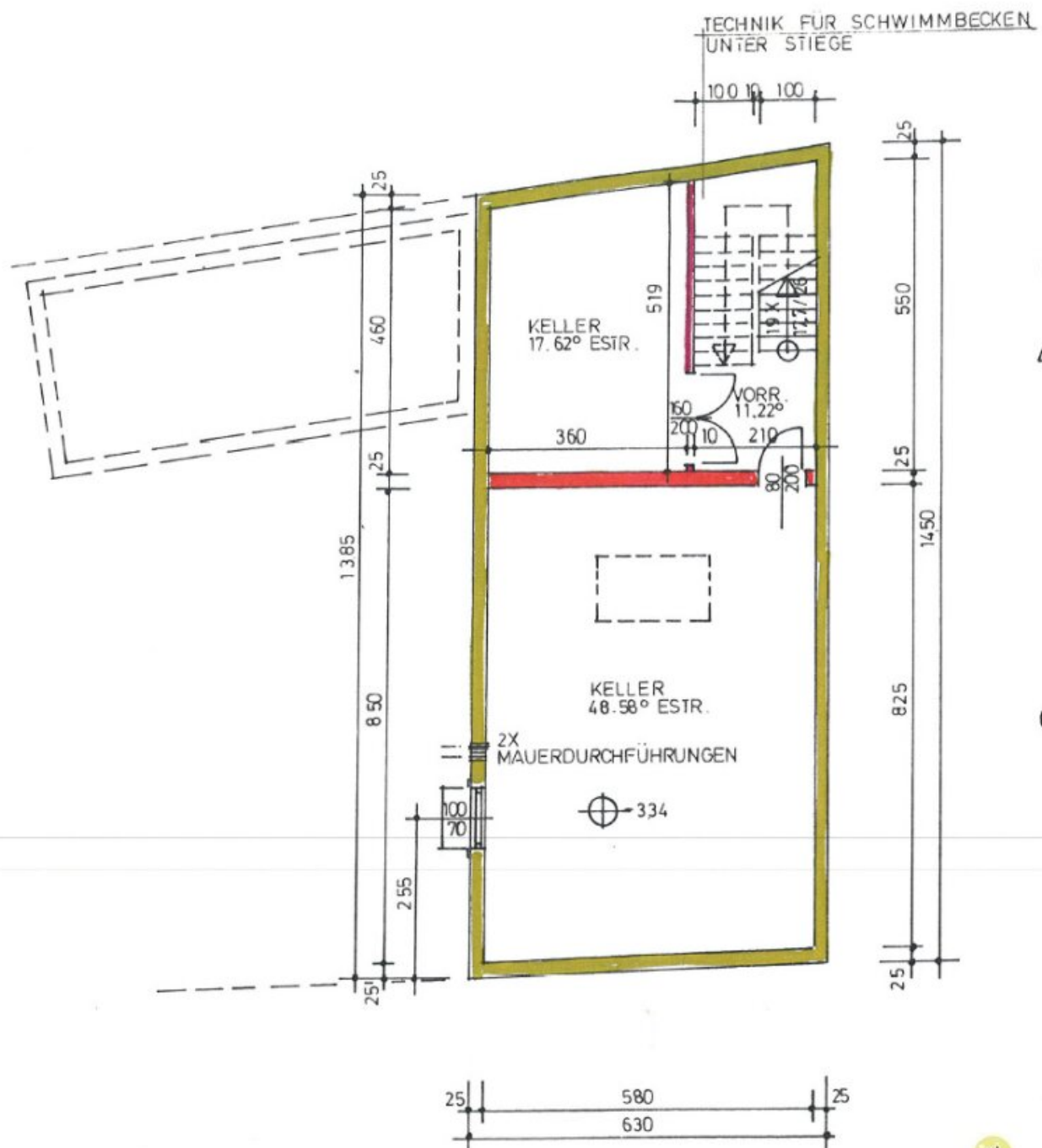
# DACHGESCHOSS



# ERDGESCHOSS



## KELLER



## Objektbeschreibung

### **Charmantes Wohnhaus mit vielseitigem Wirtschaftsgebäude & Pool – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!**

Dieses außergewöhnliche Objekt vereint Wohnkomfort, Arbeiten und Freizeit auf perfekte Weise!

Das Haus mit zwei separaten Eingängen bietet zahlreiche Möglichkeiten – vom Mehrgenerationenwohnen über Homeoffice bis hin zu Gewerbenutzung wie Studio, Praxis, Atelier oder Handwerksbetriebe.

#### **Das Wohnhaus (ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

Das Hauptgebäude stammt ca. aus den 1950er-Jahren und wurde laufend gepflegt. Es verfügt über zwei separate Eingänge und bietet folgende Raumaufteilung:

- **Eingangsbereich / Vorraum**
- **3 Zimmer** – flexibel nutzbar als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsräume
- **Essküche**
- **Speis**
- **Badezimmer**
- **WC**
- **1 weiteres separates Zimmer mit eigenem Eingang** – ideal als Büro, Nagelstudio oder Praxisraum
- **Heiz- und Waschraum**

Im Jahr **2011** wurden **Fassade und Fenster** erneuert, die **Gasheizung** wurde **2018** modernisiert.

## **Das Wirtschaftsgebäude - Baujahr ca. 1999, hat eine Gesamtnutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss + Keller + Dachboden)**

Das Nebengebäude ist **unterkellert** und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Werkstattbetrieb bis zum Wellness- oder Yogastudio.

Lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf.

- **Erdgeschoss (ca. 65 m<sup>2</sup>):**
  - Garage
  - Zwei weitere Räume (z. B. Werkstatt, Fitness- oder Wellnessbereich)
  - Einer der Räume grenzt direkt an den **Swimmingpool** an – ideal als **Poolhaus**, **Wellnessraum** oder **gemütliches Stüberl**
- **Dachboden (ca. 69 m<sup>2</sup>)** mit Ausbaupotenzial – z. B. für ein **Yogastudio** oder Atelier
- **Keller (ca. 66 m<sup>2</sup>)** mit einer Raumhöhe von ca. **3 m** – hervorragend nutzbar für Lagerzwecke oder Hobbyräume

Eine **seitliche Einfahrt** ermöglicht komfortablen Zugang zu Haus und Wirtschaftsgebäude.

### **Besonderheiten**

- Eckgrundstück in angenehmer Wohnlage
- Pool mit angrenzendem Poolhaus
- Moderne Fenster und Fassade (2011)
- Neue Gasheizung (2018)
- Großes Ausbaupotenzial im Nebengebäude
- Wohnen und Arbeiten an einem Ort möglich

Ein vielseitiges Anwesen mit Charme, solider Substanz und enormem Potenzial – perfekt für alle, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf einem Grundstück vereinen möchten.

Ob Familie, Handwerker, Kreative oder Selbstständige – hier sind alle Möglichkeiten offen!

Mit etwas Geschick verwandeln Sie das Wohnhaus und den Garten in eine Wohlfühloase.

Ein weiterer Eindruck vom Haus: [https://youtu.be/JOA9jJUCYmU?si=umcLfVxGM\\_h6D7cF](https://youtu.be/JOA9jJUCYmU?si=umcLfVxGM_h6D7cF)

Ich freue mich auf eine persönliche Besichtigung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.