

**Großes Haus mit vielseitigem Potenzial – hier wohnen,
ankommen und Freiraum gestalten**



Objektnummer: 7446/524

Eine Immobilie von PRIMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4563 Micheldorf in Oberösterreich
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	254,00 m ²
Nutzfläche:	420,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	6
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	E 158,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



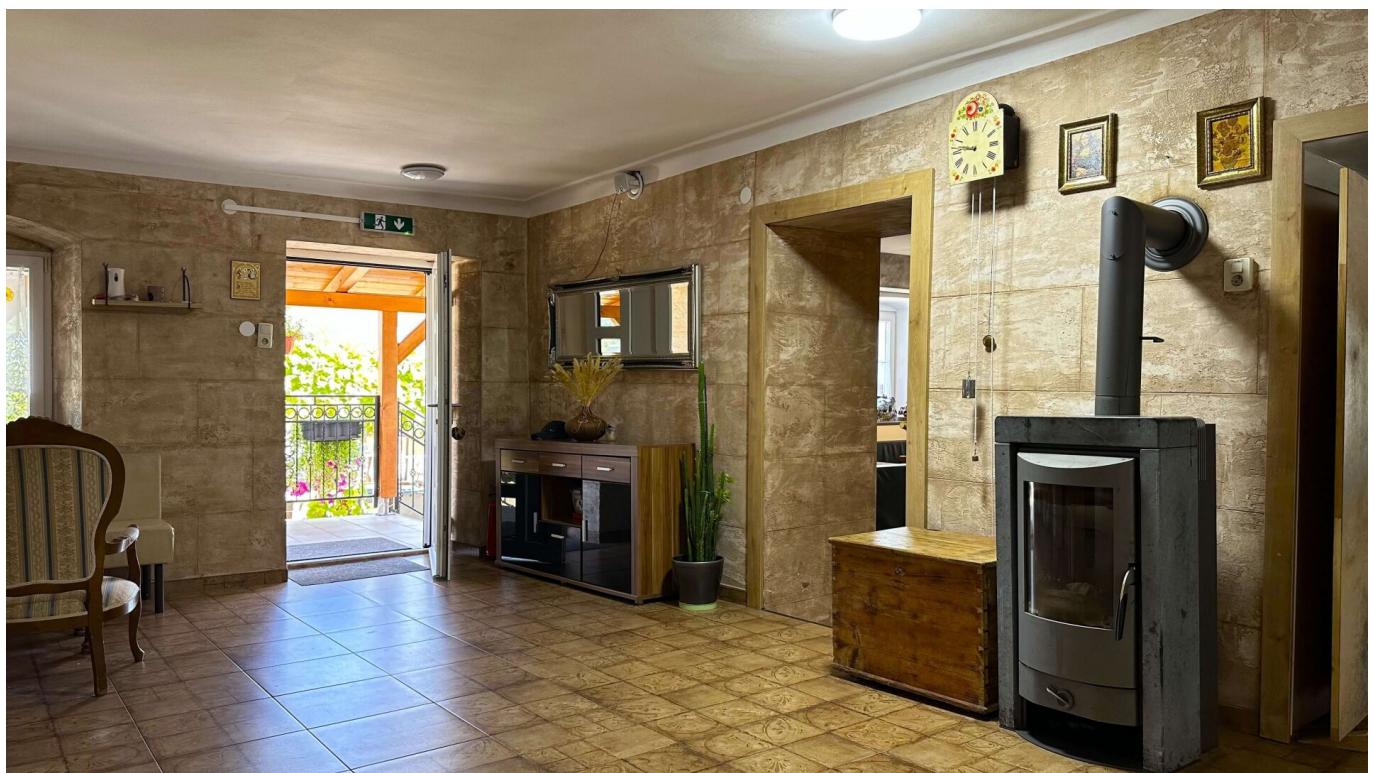
Roman Oberndorfinger

PRIMO
Anton-Herzog-Straße 1
4560 Kirchdorf an der Krems



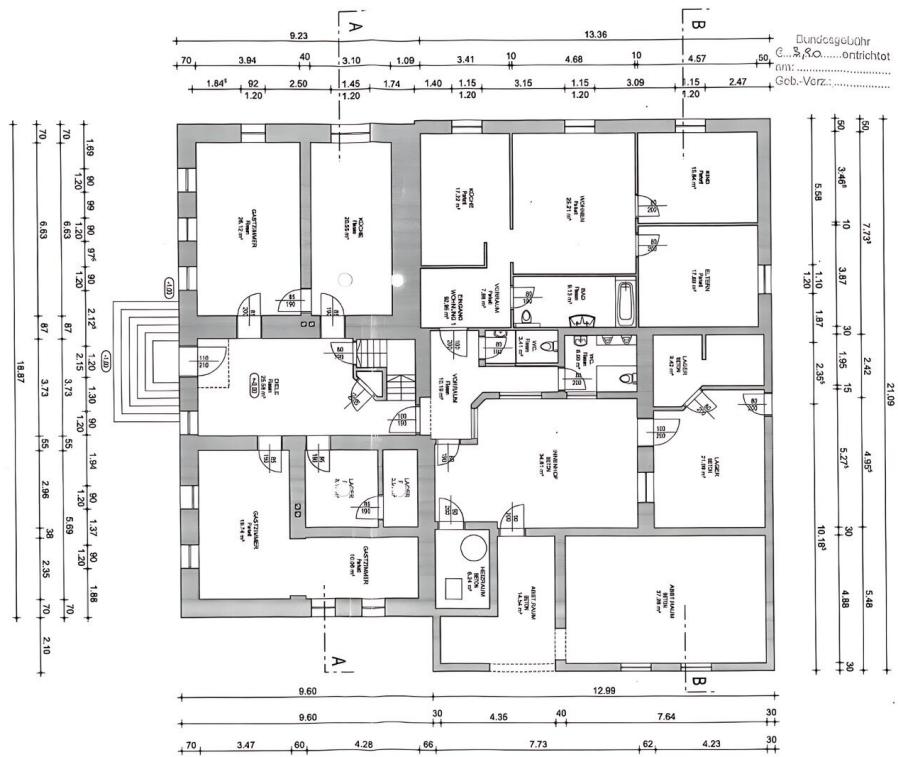


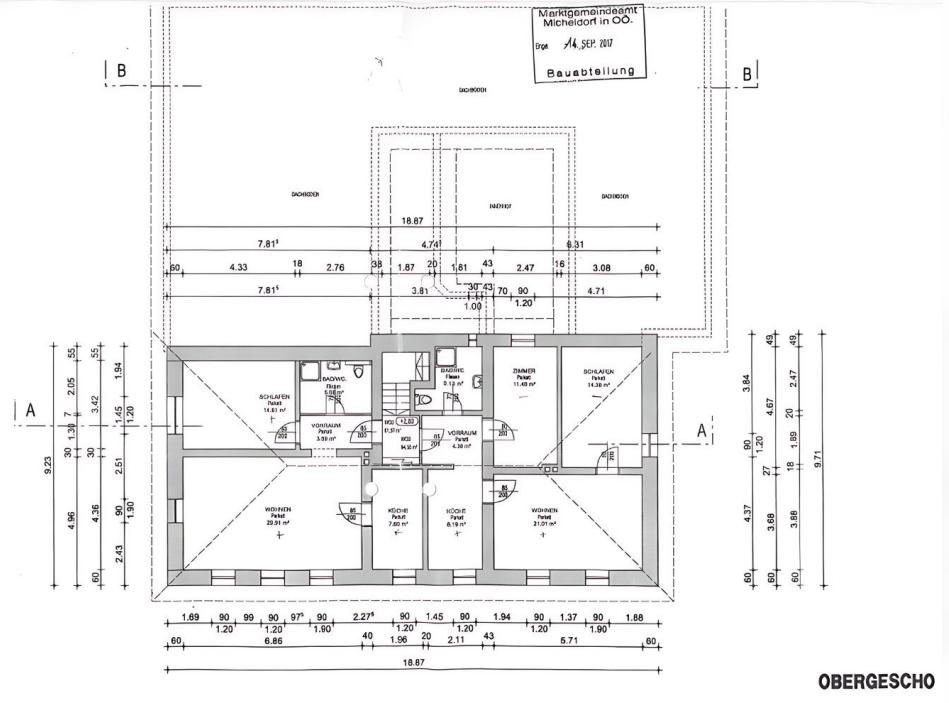


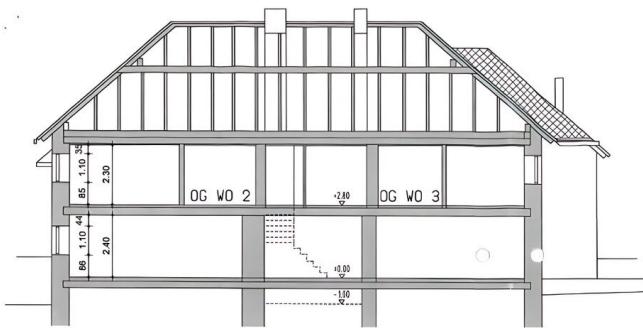




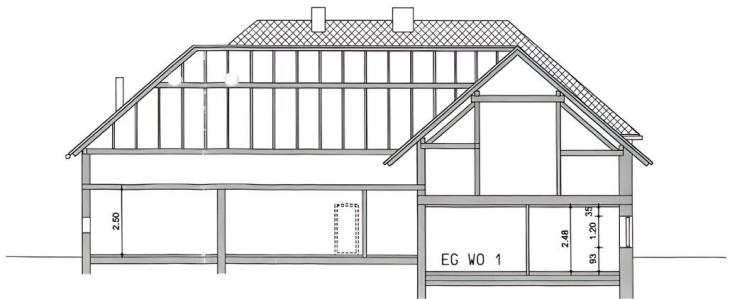
ERDGESCHOSS



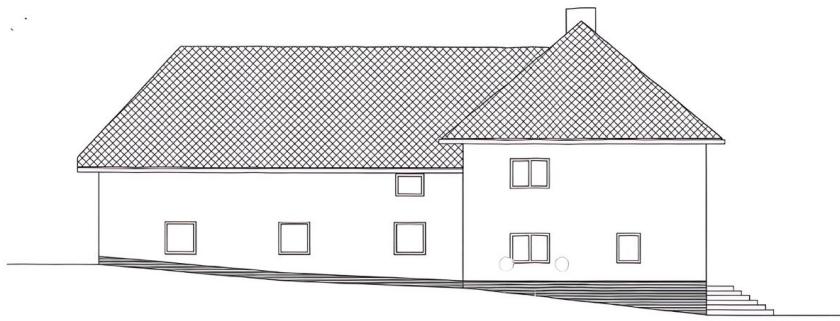




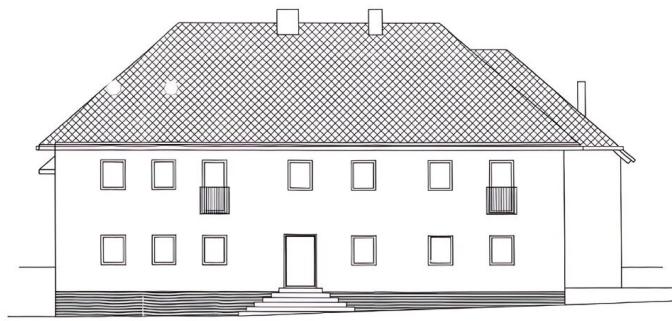
SCHNITT A - A



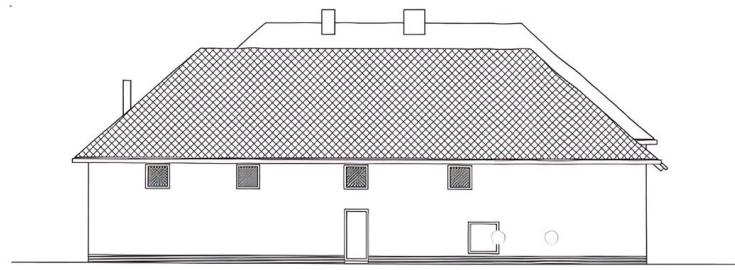
SCHNITT B - B



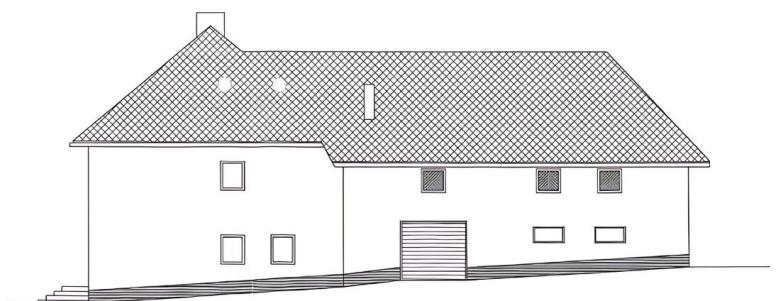
SÜD - OST - ANSICHT



NORD - OST - ANSICHT



SÜD - WEST - ANSICHT



NORD - WEST - ANSICHT

Objektbeschreibung

Dieses Haus verbindet Wohnkomfort, Flexibilität und Zukunftssicherheit – ein Ort, an dem Familie wirklich wachsen darf. Vier Wohneinheiten eröffnen Ihnen die Möglichkeit, gemeinsam unter einem Dach zu leben und dennoch genügend Rückzugsmöglichkeiten zu genießen. Ob als Zuhause für mehrere Generationen, als Platz für Kinder und Großeltern oder als Kombination aus Eigenheim und Mieteinnahmen: Hier haben Sie Freiheit, Räume so zu gestalten, wie Sie sie brauchen.

Im Erdgeschoss steht Ihnen zusätzlich eine großzügige Gewerbefläche zur Verfügung, die bisher gastronomisch genutzt wurde. Diese kann ganz nach Ihren Vorstellungen weiterentwickelt werden – als großer Hobbyraum, Atelier, Spiel- und Kreativbereich, Homeoffice, Praxis, Seminarraum oder als vermietbare Einheit. Die vorhandene Infrastruktur bietet eine solide Basis für viele Nutzungsmöglichkeiten.

Das gesamte Objekt wurde laufend gepflegt und bietet eine stabile Bausubstanz mit viel Potenzial. Die Lage im Bezirk Kirchdorf macht das Haus besonders attraktiv für Familien, die Ruhe und dennoch gute Anbindung suchen.

Ob als Zuhause mit Platz für Träume, als Rückzugsort für die ganze Familie oder als langfristige Investition in Ihre Zukunft – dieses Haus gibt Ihnen die Freiheit, Wohnen nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ausstattung im Überblick

- Bodenbeläge: Laminat, Steinböden und Fliesen
- Heizung: moderne Pelletsanlage (Umstellung 2015, 5-6 Tonnen Speicherbehälter)
- Küche: neu saniert mit neuem Lüftungssystem und Küchengeräten
- Wohnungen renoviert und laufend in Stand gehalten
- Fenster: dreifach verglaste Kunststofffenster

- Lüftungssystem und Stromleitungen im Gastrobereich 2022 erneuert
- Vollwärmeschutz auf der Wohnseite ca. 2018
- Sat-Anschluss vorhanden

Zusatzinformationen:

Das Haus ist bewohnt, das Restaurant aber aktuell nicht geführt.

Die Wohnungen und das Restaurant kann mit Hilfe der getrennten Ablesemöglichkeiten getrennt bewohnt bzw. vermietet werden.

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Polizei <3.000m

Post <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap