

## **Einfamilienhaus mit Werkstatt und großer Nutzfläche im EG – Arbeiten und Familie perfekt vereint**



Ansicht

**Objektnummer: 1679/1597**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Life**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8720 Knittelfeld
<b>Baujahr:</b>	1933
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	238,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 221,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,40
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Carmen Leitner**

RE/MAX Life  
Kapuzinerplatz 7  
8720 Knittelfeld

T +43 664 88 94 78 96













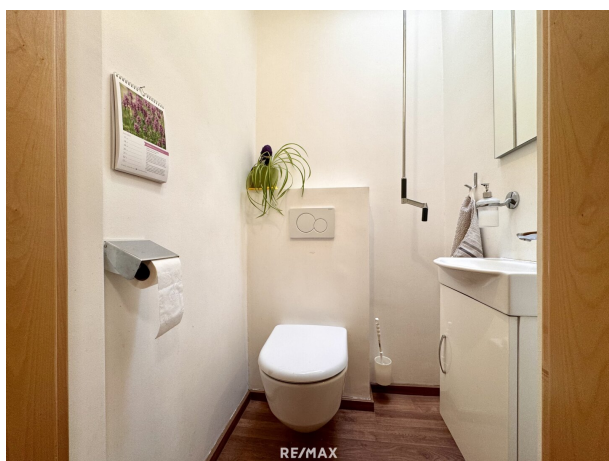
















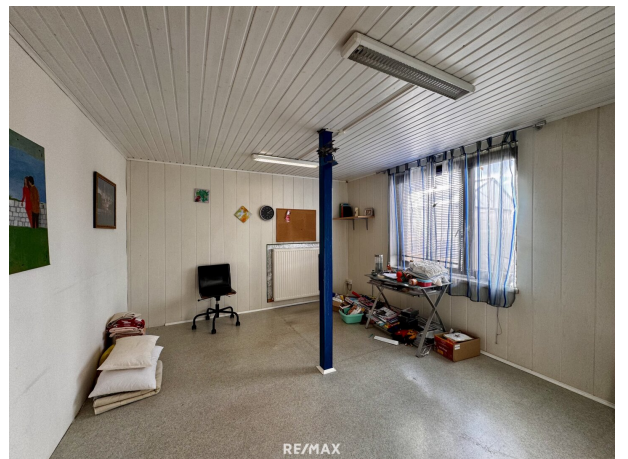
















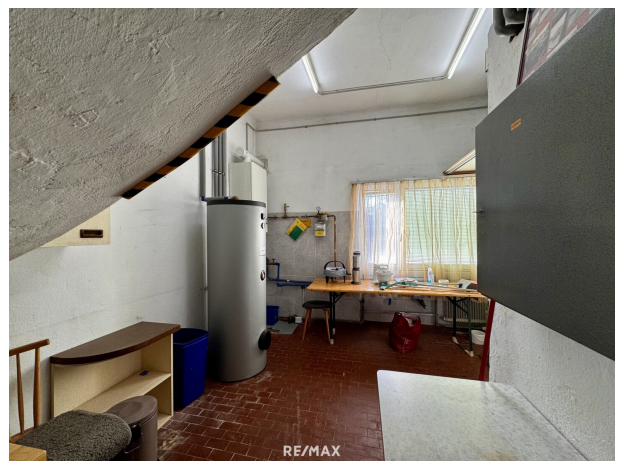




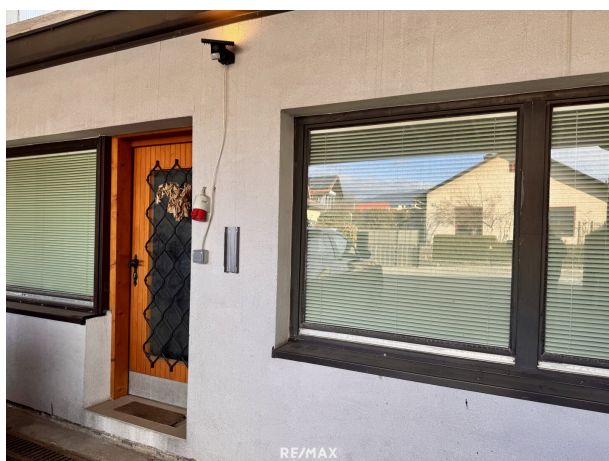














## Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss dieses Einfamilienhauses stehen ca. 238 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Diese gliedert sich in eine großzügige Werkstatt, 2 Büroräume sowie 6 Lagerräume.

Besonders flexibel: Vier der Lagerräume können problemlos zu einem großen Lagerraum oder einer zusätzlichen Werkstatt zusammengelegt werden, wodurch sich die Fläche individuell an unterschiedliche betriebliche Anforderungen anpassen lässt.

Der Werkstattboden wurde im Jahr 2001 neu betoniert und bietet eine solide, belastbare Grundlage für handwerkliche oder gewerbliche Nutzung. Zusätzlich zu dem Wohnhauseingang gibt es einen weiteren Eingang zu einem der beiden Büroräume sowie zu einem der Lagerräume.

Ergänzt wird der Gewerbebereich durch zwei Garagen sowie einen überdachten Vorplatz, der sich ideal als Kfz-Unterstellmöglichkeit oder für Lade- und Liefertätigkeiten eignet.

Im Obergeschoss befindet sich die ca. 93 m<sup>2</sup> große 3 Zimmer Wohnung. Ein besonderes Highlight ist die ca. 34 m<sup>2</sup> große Terrasse, die zum Entspannen, Verweilen oder geselligen Beisammensein einlädt. Die großzügige Wohnküche wird möbliert übergeben.

Dieses Objekt überzeugt durch die flexible Nutzungsmöglichkeit der großzügigen Nutzflächen im Erdgeschoss und die klare Trennung von Arbeits- und Wohnbereich. Eine ideale Immobilie für alle, die großzügige Flächen benötigen und Arbeit und Familienleben vereinen möchten.

Bis vor einigen Jahren wurde auf diesen Flächen erfolgreich ein Familienunternehmen aufgebaut. Aufgrund des Wachstums des Unternehmens war es notwendig auf einen anderen Standort auszusiedeln.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

#### Nahversorgung



Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap