

## Stilvolles Wohnen über 3 Etagen - 2 Mietwohnungen inklusive!



Gemütliche Atmosphäre

**Objektnummer: 1068/5195**

**Eine Immobilie von Traunsee Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4645 Grünau im Almtal
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	347,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	8,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	50,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	888.888,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

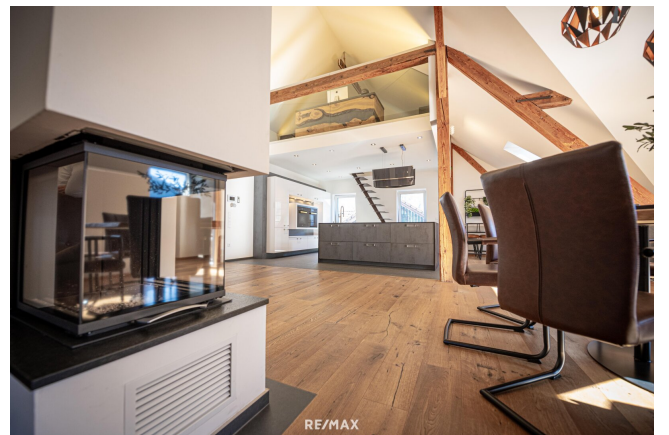
## Ihr Ansprechpartner

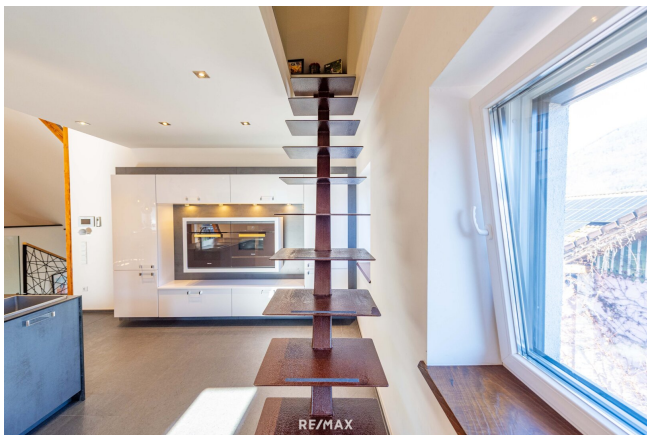


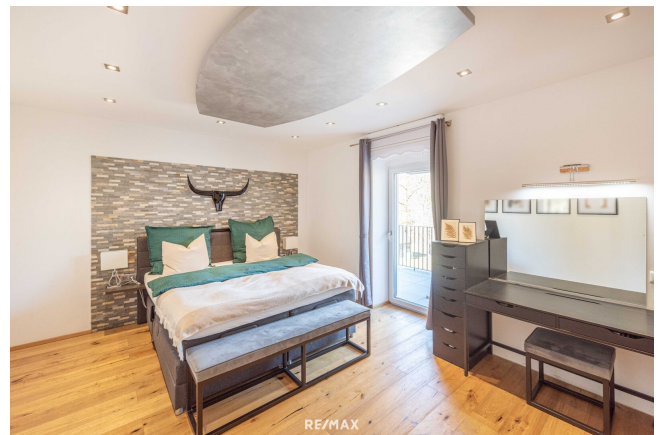
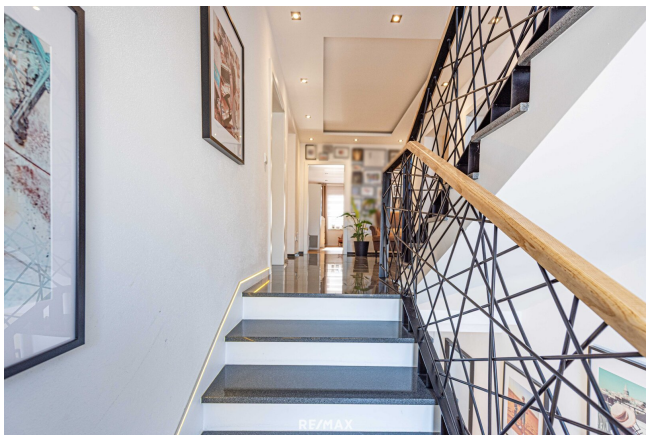
**Melanie Mayerhofer**

Traunsee Immobilien  
Ebenzweierstraße 34



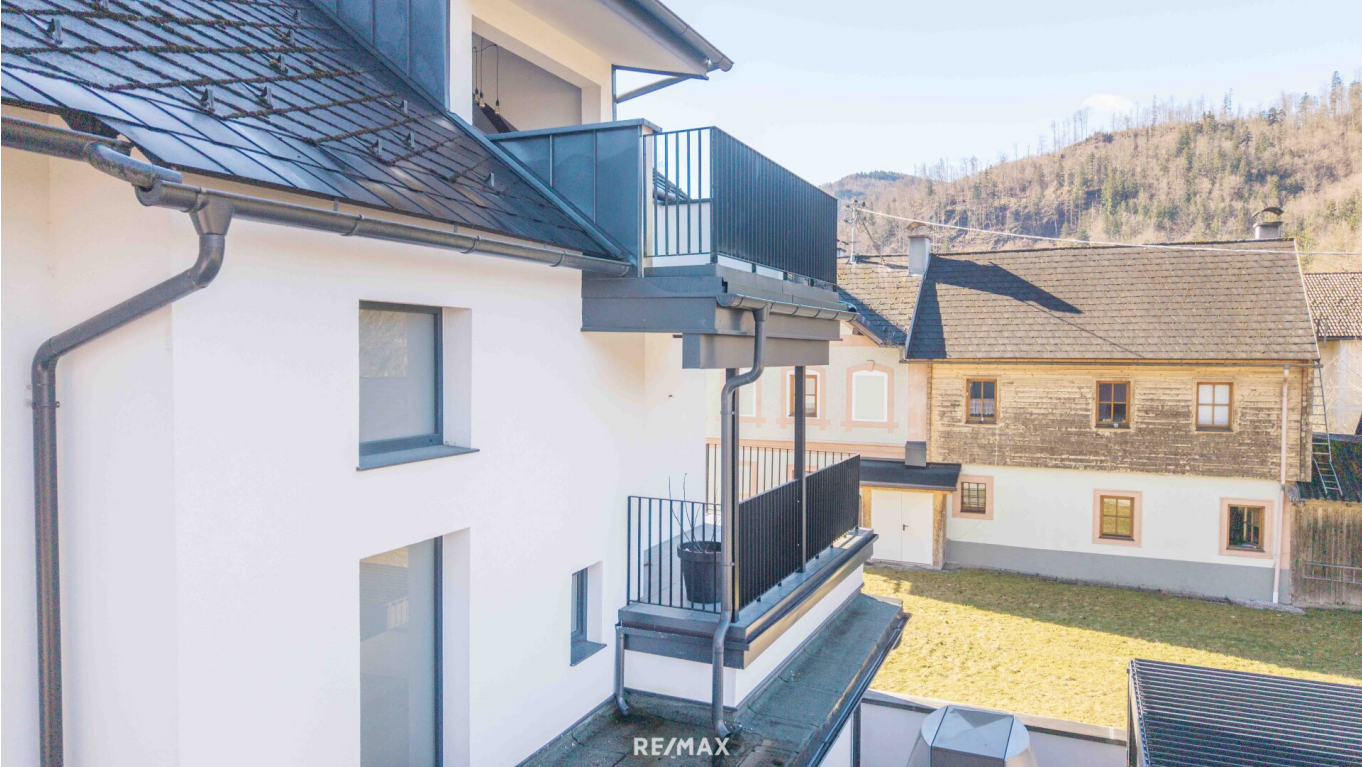














RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

### **GENÜGEND PLATZ FÜR EINE GROSSE FAMILIE! DIREKTER ALMZUGANG!**

Diese im Jahr 2016 sanierte Liegenschaft überzeugt durch eine durchdachte Architektur, die auf drei Ebenen plus Kellergeschoss Raum für unterschiedlichste Lebensentwürfe bietet.

Das Erdgeschoss beherbergt zwei bereits vermietete Wohneinheiten, die für kontinuierliche Einnahmen sorgen. Die ca. 54 m<sup>2</sup> großen Wohnungen bieten eine großzügige Wohnküche, ein separates Schlafzimmer sowie ein eigenes Badezimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch einen gemeinschaftlichen Eingangsbereich und praktische Abstellräume.

Das absolute Highlight dieser Immobilie bildet jedoch die beeindruckende Wohneinheit Top 1, die sich über Erd-, Ober- und Dachgeschoss erstreckt und mit einer außergewöhnlich großzügigen Wohnfläche von rund 230 m<sup>2</sup> begeistert. Zudem ist sie vollständig möbliert.

### **SACHEN PACKEN – EINZIEHEN – WOHLFÜHLEN!**

Diese Wohneinheit verfügt über einen separaten, ebenerdigen Zugang, der direkt in den einladenden Eingangsbereich führt. Auf dieser Ebene befindet sich zudem ein praktisches Gäste-WC. Über die Treppe gelangen Sie entweder in das großzügige Kellergeschoss mit drei Lagerräumen oder in das 1. Obergeschoss, in dem sich der zentrale Wohnbereich fortsetzt.

Im ersten Obergeschoss ist der private Rückzugsbereich mit einem großzügigen Elternschlafzimmer inklusive angrenzendem Schrankraum sowie drei weiteren hellen Zimmern, die ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, zu finden. Ein luxuriöses Badezimmer mit Badewanne und Dusche rundet diese Etage ab.

Das Dachgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und beeindruckt durch ein offenes Wohnkonzept unter sichtbaren Holzbalken. Ein Kamin sorgt hier für behagliche Wärme, während die Terrasse mit Blick in die Natur zum Entspannen einlädt. Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Etage.

Ein seltenes Schmuckstück, das man nicht alle Tage findet - lassen Sie sich diese besondere Chance nicht entgehen.....

Alle angeführten Daten wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für Informationen, die uns von Eigentümern oder Dritten übermittelt wurden, kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Änderungen sowie Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

*Dieser Text wurde möglicherweise mit KI-generiert, jedoch menschlich geprüft.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap