

**Teilsaniertes Gewerbeobjekt inkl. Wohnung in Regau mit
XL Garagen zu kaufen!**



Objektnummer: 1637/3604

Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4844 Regau
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	114,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	36,40 m ²
Heizwärmebedarf:	G 266,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

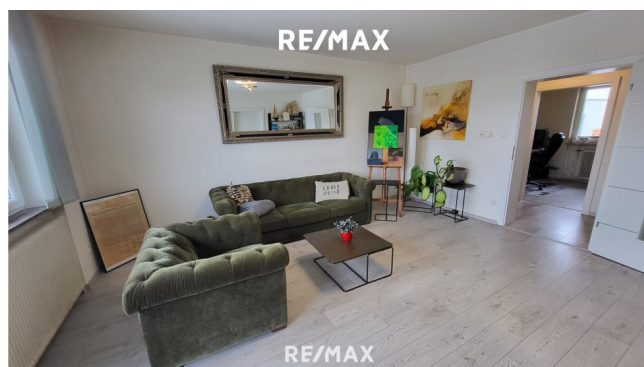
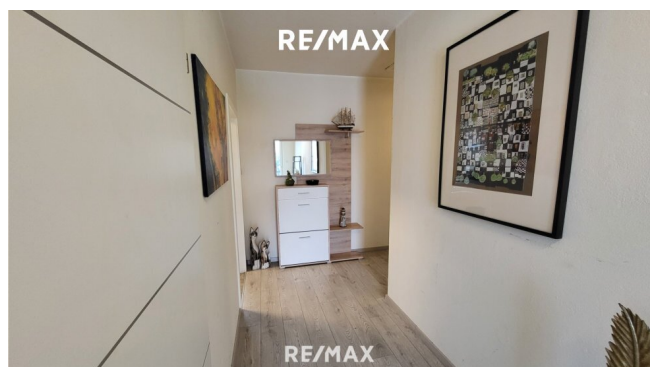
Ihr Ansprechpartner

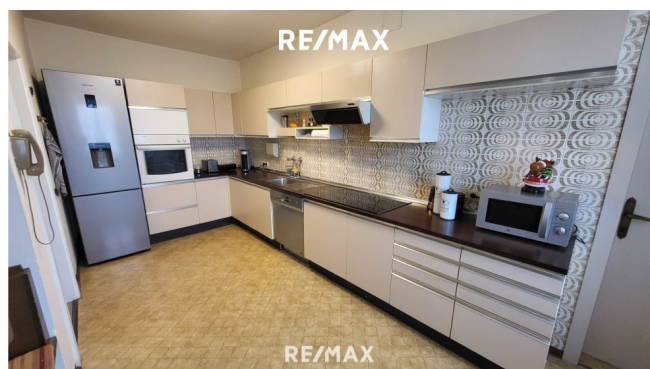


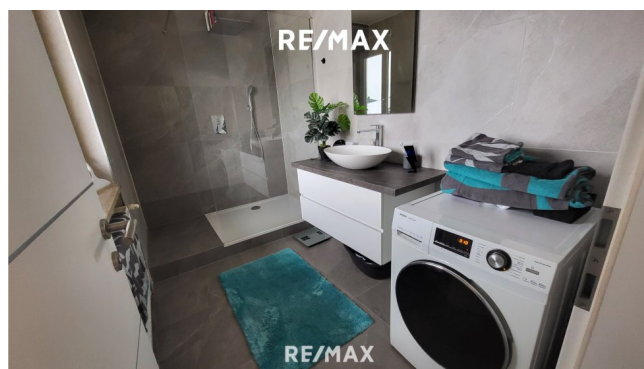
Alexander Huber

REMAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH
Stadtplatz 36
4840 Vöcklabruck

T +43 7672 22 1 22



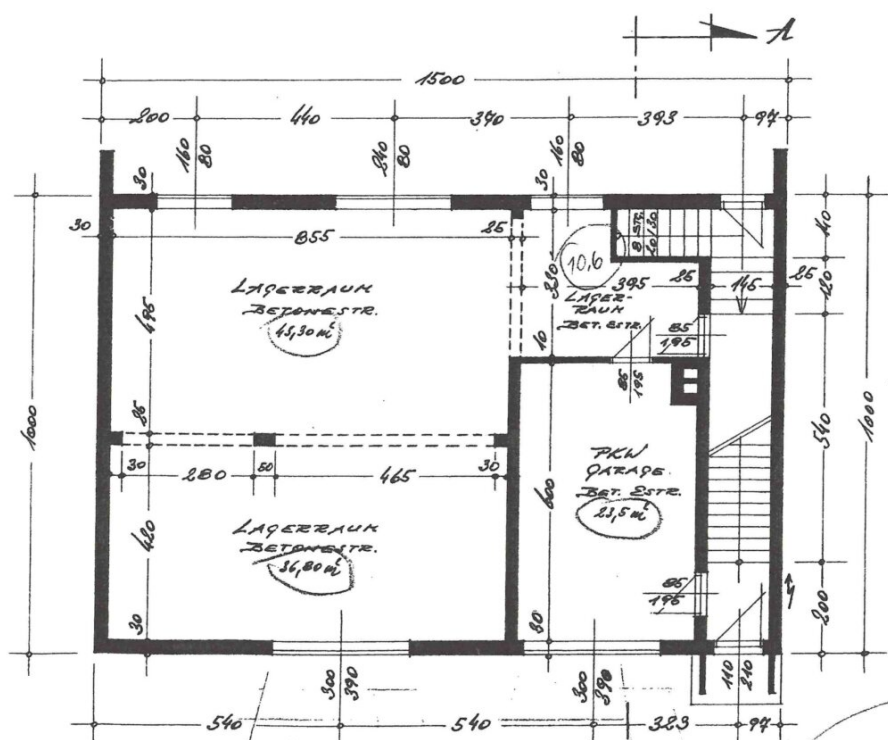




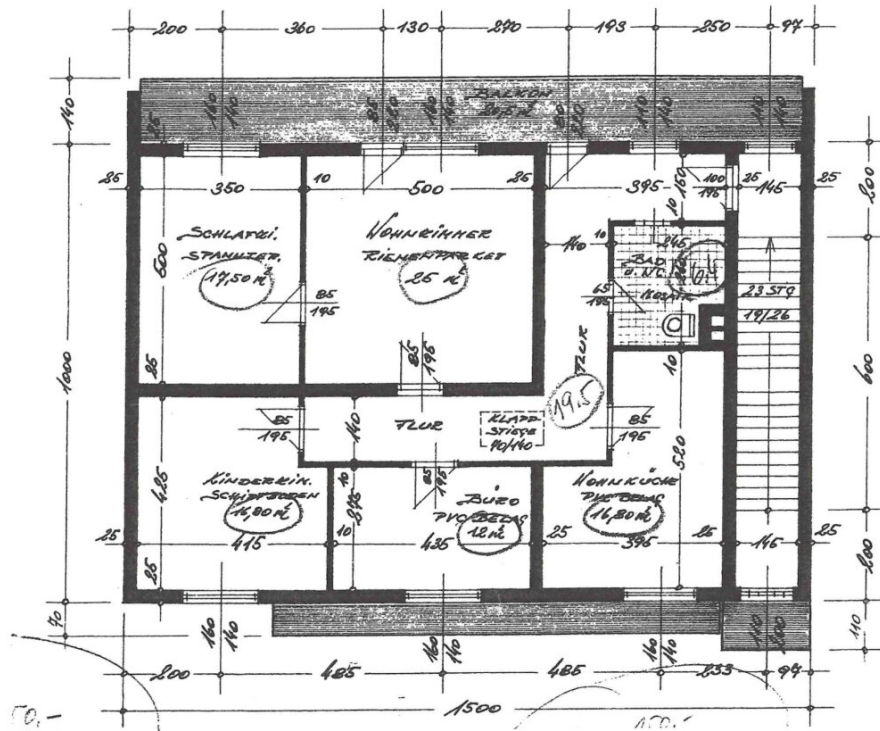


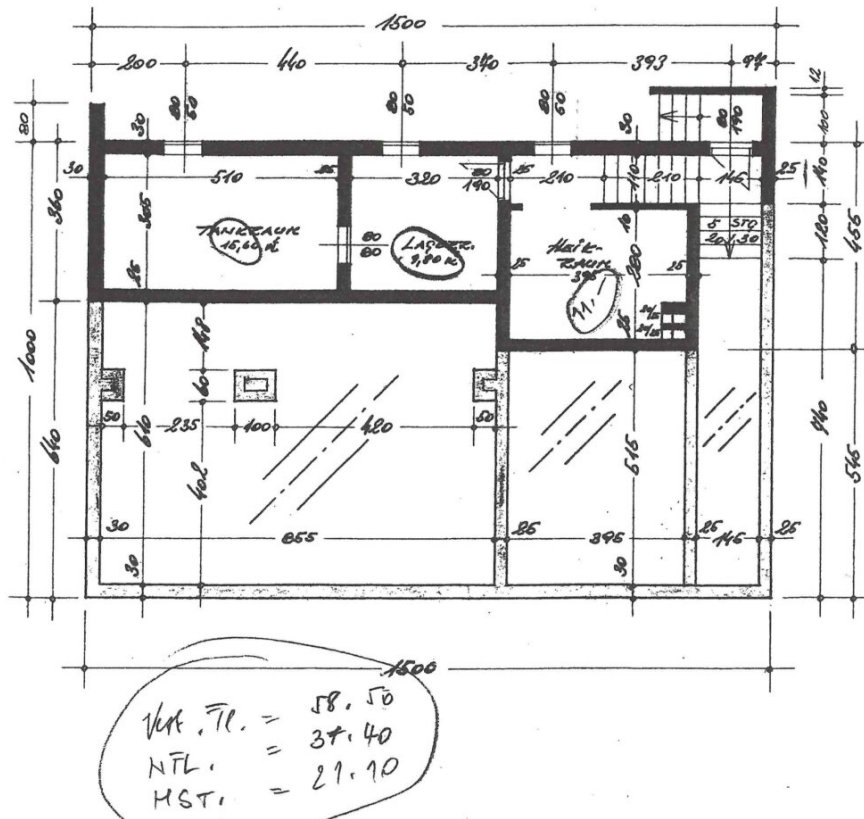


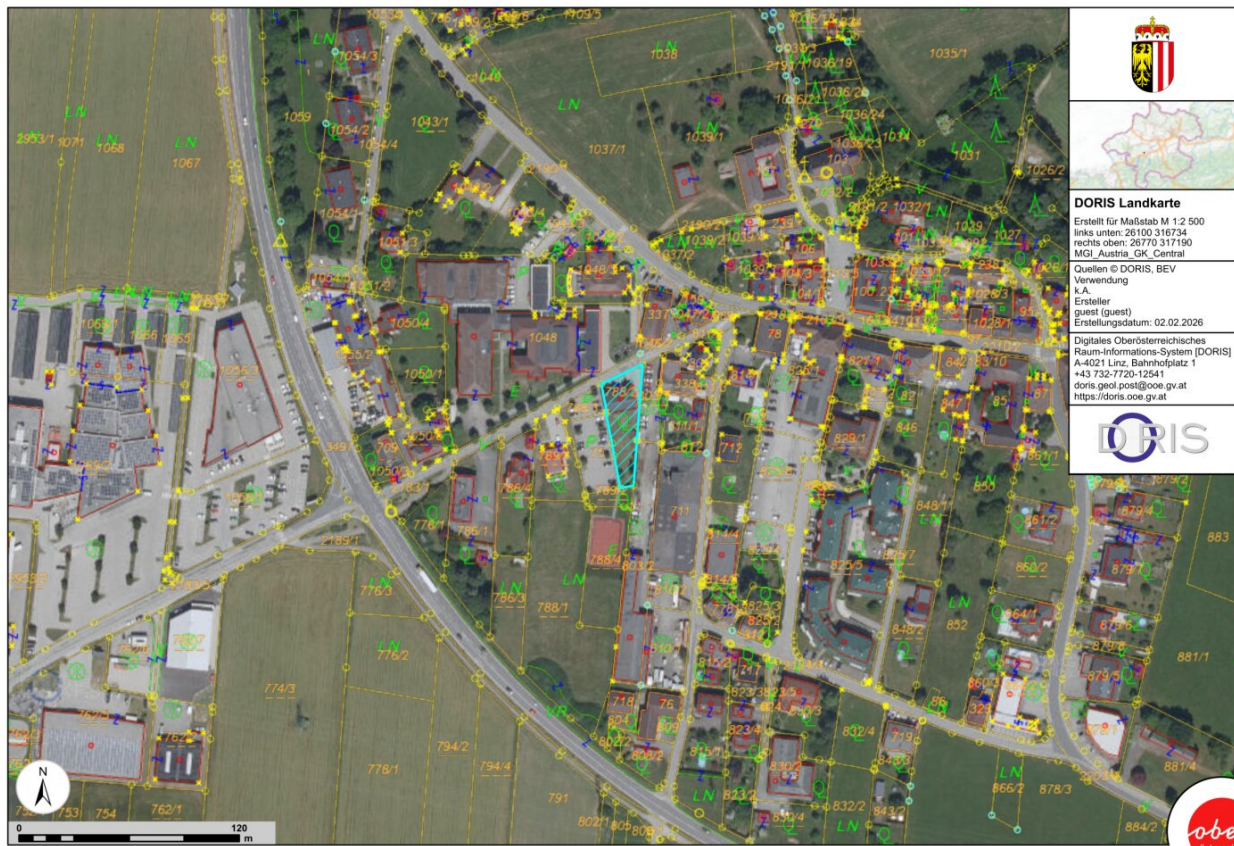
Erdgeschoss



Obergeschoss







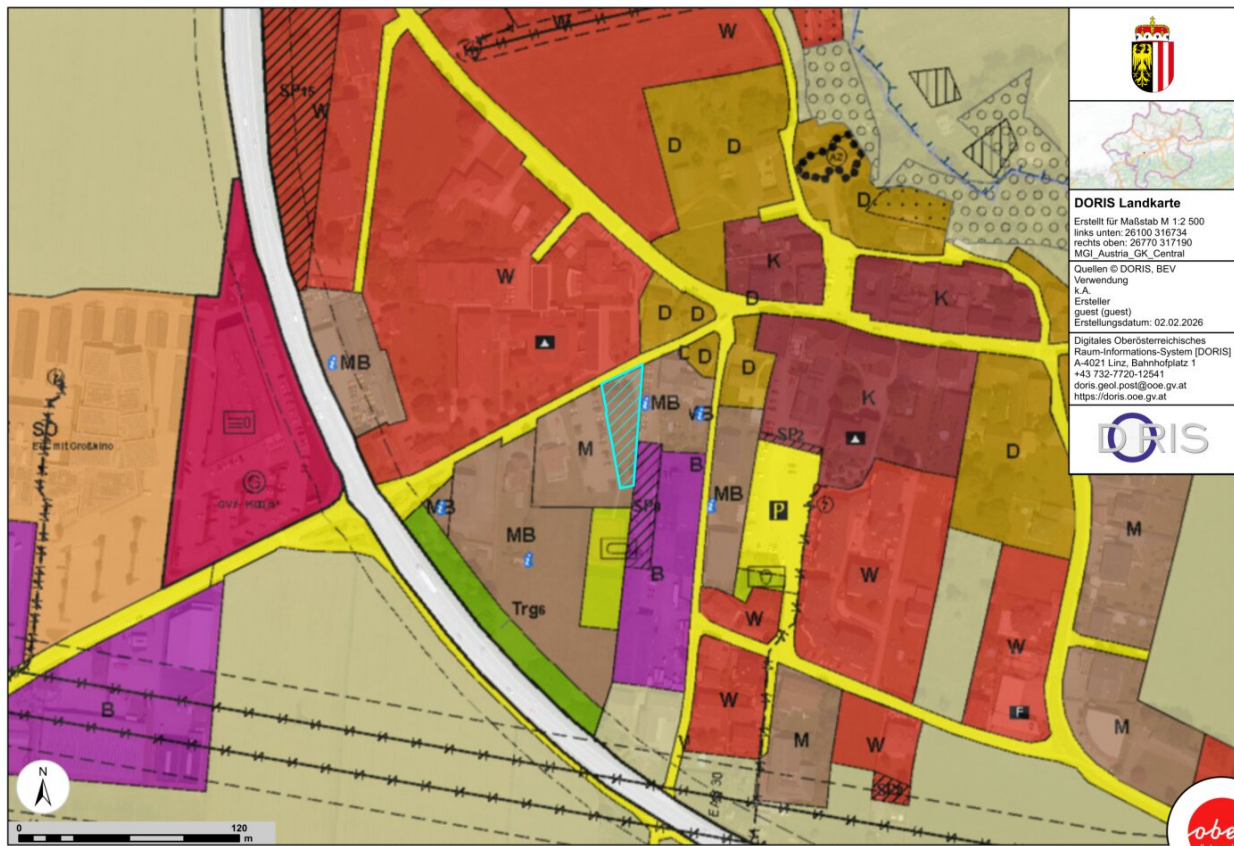
DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:2.500
links unten: 26100 316734
rechts oben: 26770 317190
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
K.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 02.02.2026

Digitales Österreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>





Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft in Regau vereint ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet den idealen Lebensmittelpunkt für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Schon beim Betreten überzeugt die Immobilie durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung. Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und flexible Nutzung – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Garten, der viel Raum für Erholung, Spiel und gesellige Sommerabende im Freien bietet. Der Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und schafft einen zusätzlichen Platz zum Entspannen. Darüber hinaus steht ein zusätzlicher Raum zur Verfügung, der ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen genutzt werden kann – beispielsweise als Fitnessraum, Homeoffice, Hobbyraum oder Atelier.

Praktischen Mehrwert bieten die Garagen inkl. mit einer Montagegrube sowie der Dachboden, der zusätzlichen Stauraum oder weiteres Ausbaupotenzial bereithält.

Auch die Lage spricht für sich: Die Schule befindet sich direkt gegenüber – ideal für Familien mit Kindern. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe und sorgt für optimale Verkehrsanbindung. Bank, Kino und Zahnarzt sind ebenfalls schnell erreichbar, sodass Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem in Ihrer Umgebung vorfinden. Der nahegelegene Baggersee mit Sportplatz und Spielplatz ist schnell erreichbar und bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten in der Nähe.

Diese Liegenschaft in Regau verbindet Wohnkomfort, Funktionalität und eine ausgezeichnete Lage – ein Zuhause, das Lebensqualität auf ganzer Linie bietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <3.500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap