Wohnen. Arbeiten. Wachsen. Alles an einem Ort.



Güttling 9

Objektnummer: 5753/516648089

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4720 Kallham
Wohnfläche:	238,80 m²
Nutzfläche:	587,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Johann Gattermaier

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

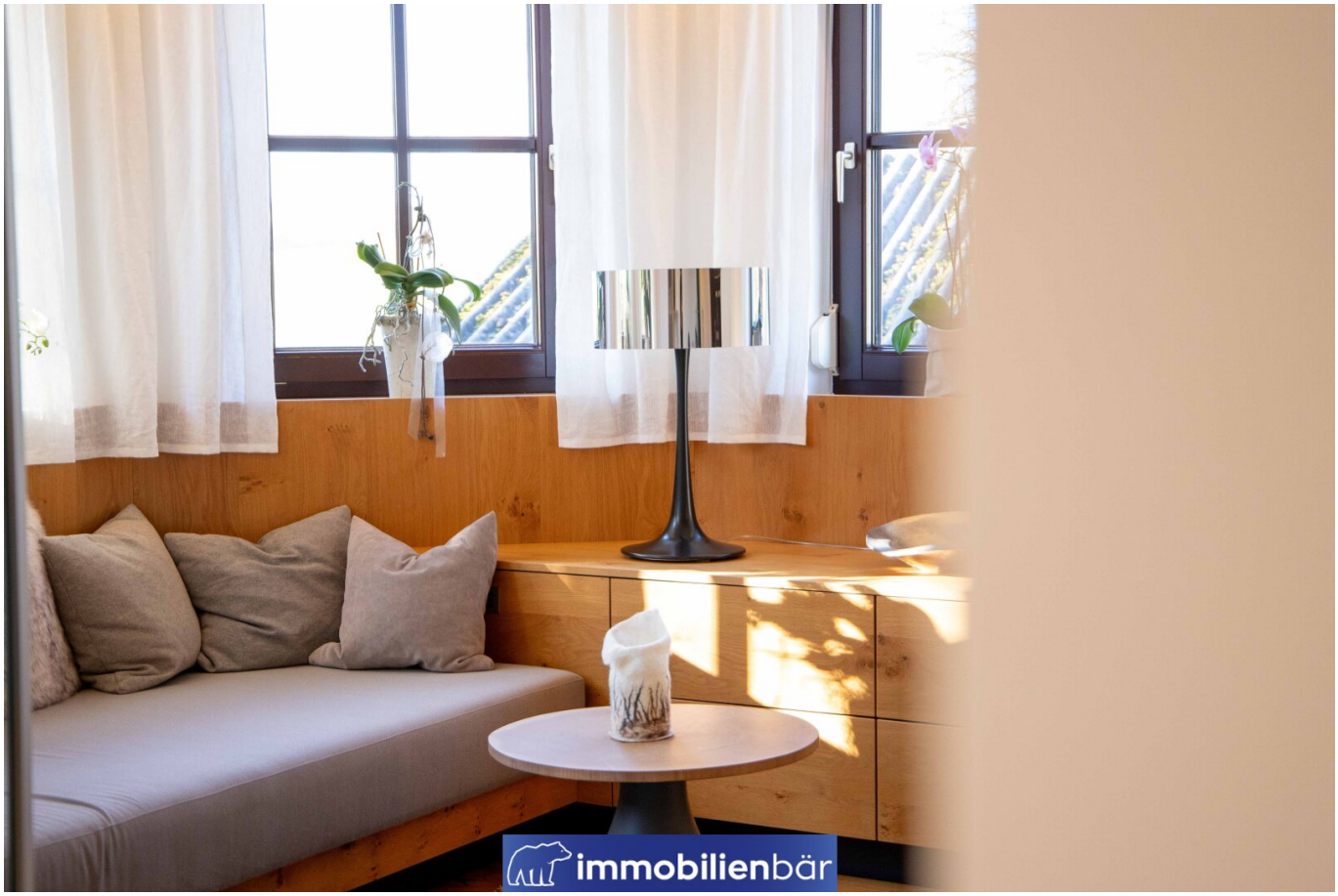
T +43 699 11949413
H +43 699 11 94 94 13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





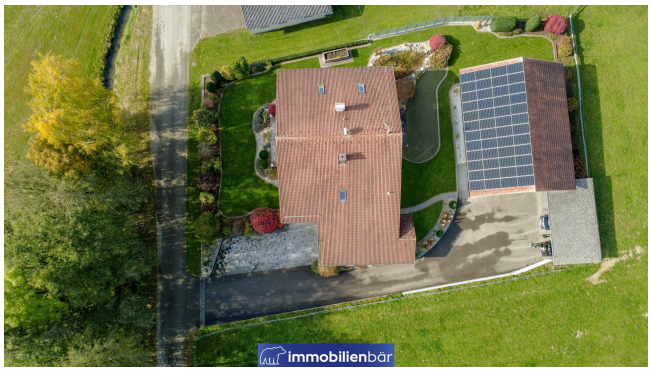



immobilienbär


immobilienbär


immobilienbär







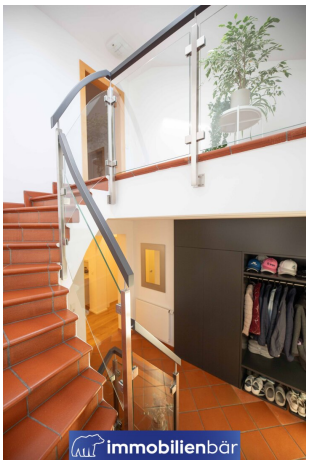






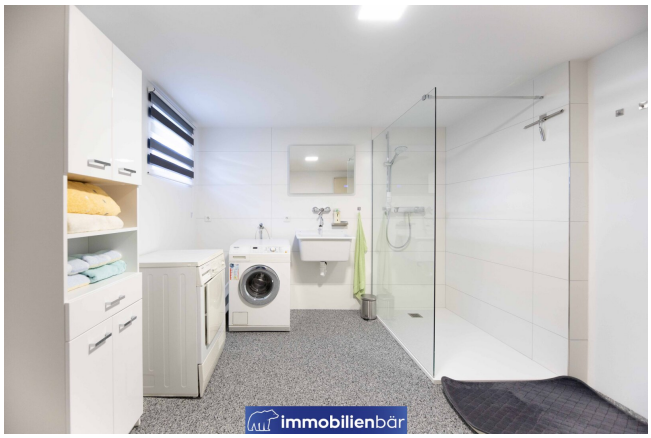

immobilienbär

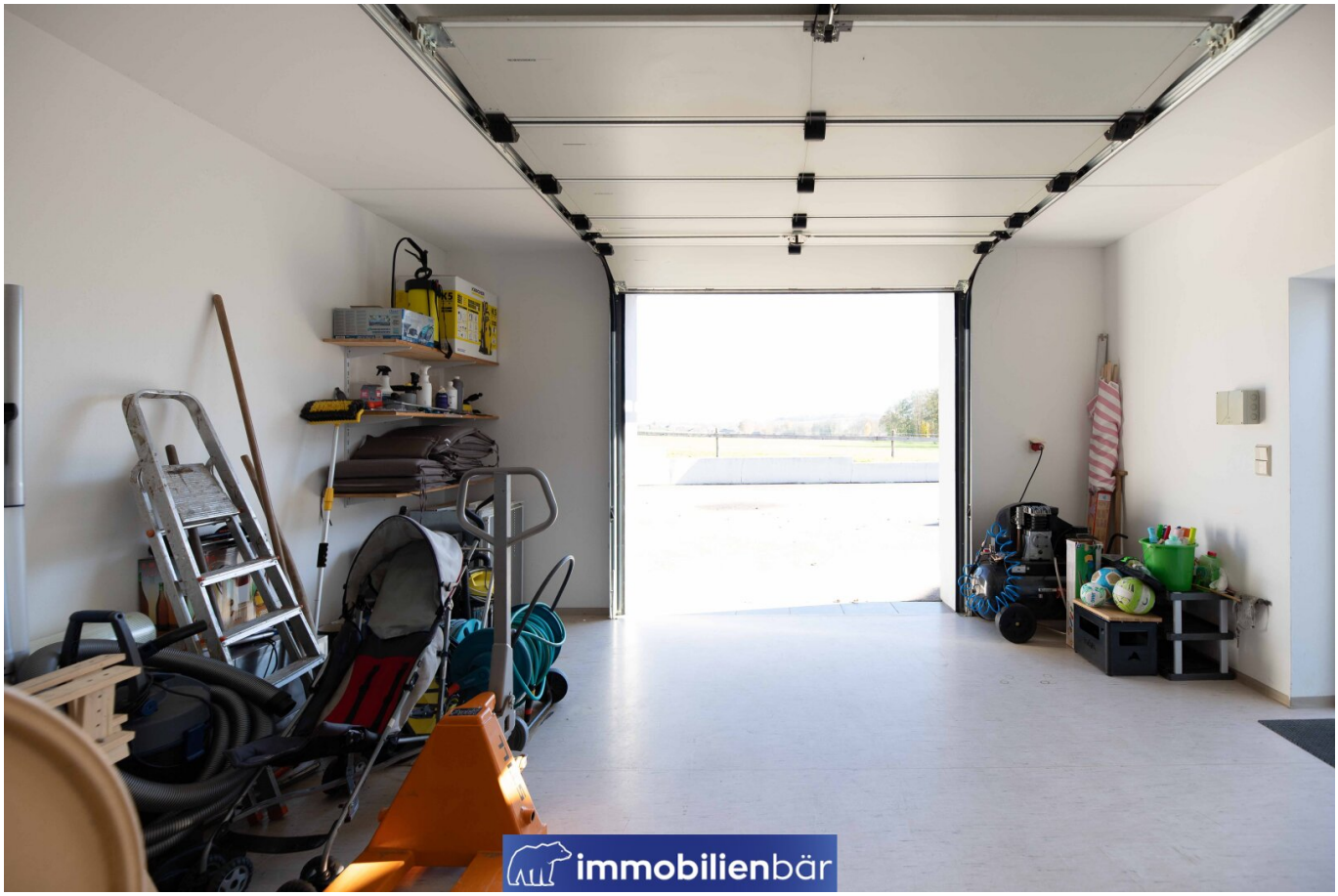

immobilienbär


immobilienbär








immobilienbär


immobilienbär

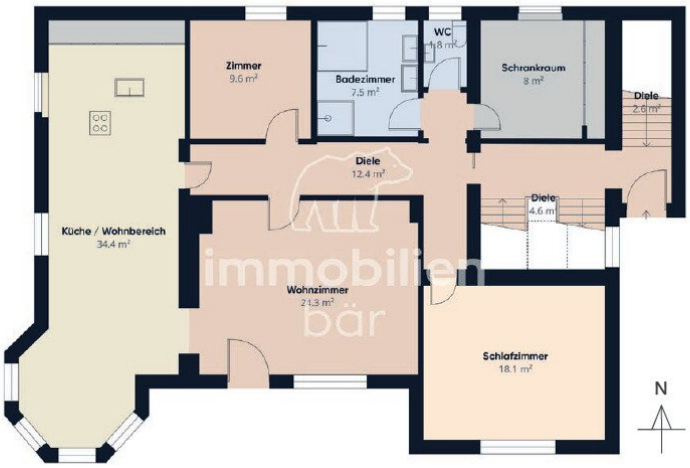
Hauptgebäude
Etage 0

Diele	9,9 m²
Zimmer	9,4 m²
Diele	9,7 m²
Badezimmer	11,7 m²
Allzweckraum	10,6 m²
Diele	4,4 m²
Zimmer	10,4 m²
Fitnessraum	20,0 m²
Zimmer	14,1 m²
Heizraum	9,3 m²
Allzweckraum	10,9 m²
Zimmer	2,7 m²
Garage	27,1 m²
GESAMT	**150,2 m²**



immobilienbär

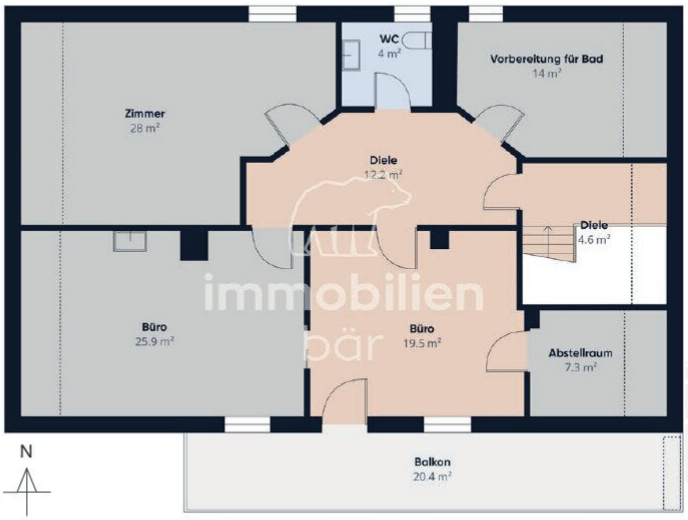
Hauptgebäude
Etage 1



Diele	2,6 m²
Diele	4,6 m²
Diele	12,4 m²
Schrankraum	8,0 m²
WC	1,8 m²
Badezimmer	7,5 m²
Zimmer	9,6 m²
Küche | Wohnbereich	34,4 m²
Wohnzimmer	24,3 m²
Schlafzimmer	18,1 m²
GESAMT	**123,3 m²**

Hauptgebäude
Etage 2

Diele	4,6 m²
Diele	12,2 m²
Vorbereitung für Bad	14,0 m²
WC	4,0 m²
Zimmer	28,0 m²
Büro	25,9 m²
Büro	19,5 m²
Abstellraum	7,3 m²
GESAMT	**115,5 m²**
Balkon	20,4 m²



immobilienbär

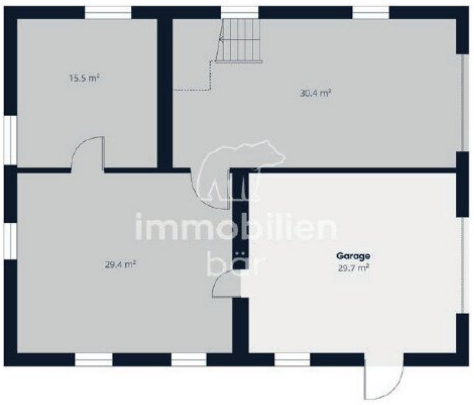


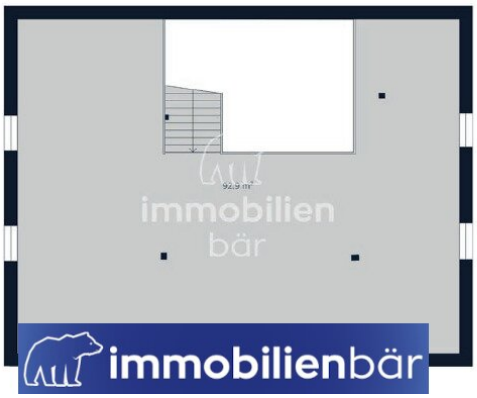
Hauptgebäude
Etage 3

Dachboden	68,6 m²
GESAMT	68,6 m²

Nebengebäude
Etage 0

Zimmer	30,4 m²
Zimmer	29,4 m²
Zimmer	15,5 m²
Garage	29,7 m²
GESAMT	**105,0 m²**





Nebengebäude
Etage 1

Zimmer	92,9 m²
GESAMT	**92,9 m²**

immobilienbär

Objektbeschreibung

Ob großzügiges Wohnen, eigenes Büro oder die Kombination aus beidem: Diese vielseitige Liegenschaft im **Mischbaugebiet** bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die Arbeiten und Leben effizient verbinden möchten. Ein großzügiges Hauptgebäude, ein großes Nebengebäude sowie eine eigene **Büroetage** schaffen **flexible Nutzungsmöglichkeiten** für Wohnen, Gewerbe oder beides unter einem Dach.

Manchmal spürt man es sofort: Hier passt einfach alles. Diese Liegenschaft am Ende einer ruhigen Siedlung in Güttling 9 bei Kallham ist genau so ein Ort. Umgeben von Natur, mit einer wertschätzenden Nachbarschaft und **viel Platz** für gemeinsames

Leben, Rückzug und Zukunftspläne. Ein Zuhause, das über Jahrzehnte gewachsen ist, gepflegt sowie modernisiert wurde und auch einen Firmensitz beherbergte. Diese Erfolgsgeschichte können Sie nun fortsetzen und Ihre Visionen

entfalten, egal ob familiär oder unternehmerisch.

Auf einem **großzügigen Grundstück** von rund 1.577m² eröffnet sich ein Lebens- und Arbeitsraum, in dem sich Familien unbeschwert entfalten können und der gleichzeitig Platz für den Aufbau eines Unternehmens bietet. Dies ist dank einer klugen

Gebäude- und Raumaufteilung möglich.

Hier findet jeder seinen Rückzugsort und die Familie ihr Zuhause.

Die großzügigen Wohnbereiche im Erd- und Obergeschoss schaffen **viel Privatsphäre** für die Familie. Mehrere Zimmer bieten hier ausreichend Rückzugsorte für alle Familienmitglieder. Separat nutzbare Räume bieten Flexibilität für jede Lebensphase – ob junge Familie, Patchwork oder Mehrgenerationenwohnen. **Hochwertige** Tischlermöbel, eine moderne Einbauküche und tolle Ausstattung in allen Räumen machen den Wohnbereich familiär, gemütlich und einladend.

Hier kann man gleich einziehen und mit allen Sinnen wohnen.

Die Freiheit, Wohnen und Arbeiten ideal zu verbinden.

Ein separater Bereich, der toll vom Privatbereich abgetrennt ist, ist als vollwertiges Büro mit mehreren Arbeitsplätzen und eigenem Zugang im Obergeschoss aufzufinden. Diese Ebene bietet Platz, um Ihre Firmenidee auf- und auszubauen.

Alles ist hochwertig, inkl. Kaffeeküche und WCs, ausgestattet. Somit kann direkt losgelegt werden. Eine gemütliche Terrasse im Erdgeschoss (ca. 4 × 9 m) wird im Sommer zum Mittelpunkt für den Familienalltag:

Frühstück in der Morgensonne, lange Grillabende, barfuß über den Rasen gehen, während im Hintergrund nur das Rascheln der Bäume zu hören ist.

Das Hauptgebäude ist **unterkellert**. Hier befinden sich verschiedene Lagerräume, ein Wirtschaftsraum und ein kleiner Fitness bzw. Wellnessbereich. Viel Platz, den man praktisch nutzen kann. Ein zusätzliches Nebengebäude mit Carport und dazugehöriger PV-Anlage bietet noch mehr Platz, z. B. als Lagerräumlichkeit für Privates, als Garage, aber auch als Produktionsstätte, Bemusterungsraum oder Archiv kann das Gebäude genutzt werden.
Ideal also, um auch hier die Themen Wohnen und Geschäftliches zu verbinden.

Zusammenfassend handelt es sich um eine besonders hochwertige und **vielseitig** nutzbare Liegenschaft mit großen Möglichkeiten, die gleich genutzt, bewohnt und bewirtschaftet werden kann.

Ein Objekt zum Durchstarten und Wachsen – ob als Familie oder geschäftlich. Alle relevanten Daten sind in weiterer Folge übersichtlich für Sie dargestellt.

Grundstück & Lage

• Gesamtgrundstück 1.577 m²

• Ruhe, Grünblick & Privatsphäre

• Möglichkeit, das Nebengebäude separat abzutrennen

• Hochbeete, Gartenanlagen, großzügige Terrasse

• Nähe zu Freizeitangeboten

Wohnfläche & Aufteilung

Mehrere großzügige Einheiten:

- Etage 0: 150,2 m² Keller, Nutzfläche

- Etage 1: 123,3 m² Wohnfläche

- Etage 2: 115,5 m² Wohnfläche oder Büro

Nebengebäude Nutzfläche 198qm

• Erdgeschoss vor rund 10 Jahren komplett neu gestaltet

• Obergeschoss im Jahr 2000 ausgebaut

• Saniertes Kellergeschoss inkl. neuer Waschküche

• Eigener Fitnessraum mit Vinylboden

• Büroflächen vorhanden – ideal für Homeoffice

oder Selbstständige

Hier wurde nicht gespart, sondern bewusst in Qualität investiert.

Ausstattung & Qualität

• Tischlerausstattung im gesamten Haus

• Küche von Eckermann, ausgestattet mit Miele-Geräten,

Dampfgarer & BORA

• Schlafzimmer von TEAM 7

• Kachelofen

• Fußbodenheizung in Küche, Vorraum & Bad, zusätzlich Heizkörper

• Infrarotelemente vorhanden

• Holz-Alu-Fenster von Josko (Baujahr 1988, neue Dichtungen – langlebige Qualität)

• Rollläden nahezu überall (ausgenommen Nordseite)

• Glasfaseranschluss im Haus

• Videoüberwachung mit 5 Kameras

Energie & Technik – zukunftssicher aufgestellt

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist das durchdachte,

effiziente Energiekonzept:

• Luft-Wasser-Wärmepumpe + Pelletheizung (Hybrid)

• über 3 °C: Wärmepumpe

• unter 3 °C: Pellets

• Pelletlager: 6 Tonnen

• Photovoltaik-Anlage ca. 20 kWp

• Batteriespeicher ca. 20 kWh

• Zusätzlicher Speicher im Nebengebäude

• E-Ladestation im Carport

• Strombezug über aWATTar, Einspeisung über

ÖMAG & Energiegemeinschaft neoom

Nebengebäude & Garage

Neues Gebäude in 40er Ziegelbauweise

• Werkstatt & Garage vorhanden

• Neues Garagentor, säurebeständiger Boden

• Granitfensterbänke, Josko-Fenster

• Infrarotheizung

• Kaltdach, Bramac-Dachdeckung, Dachboden gedämmt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <4.000m
Arzt <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <4.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <4.000m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <3.500m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap