

**Sofortkauf oder Mietkauf möglich!!! Wohnhaus mit  
vielseitigem Wirtschaftsgebäude & Pool – Wohnen und  
Arbeiten unter einem Dach!**



**Objektnummer: 566**

**Eine Immobilie von KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7131 Halbturn
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 201,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	31,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Peck**

KW Immobilien  
Lange Gasse 17  
7163 Andau

H +43 676 371 85 72







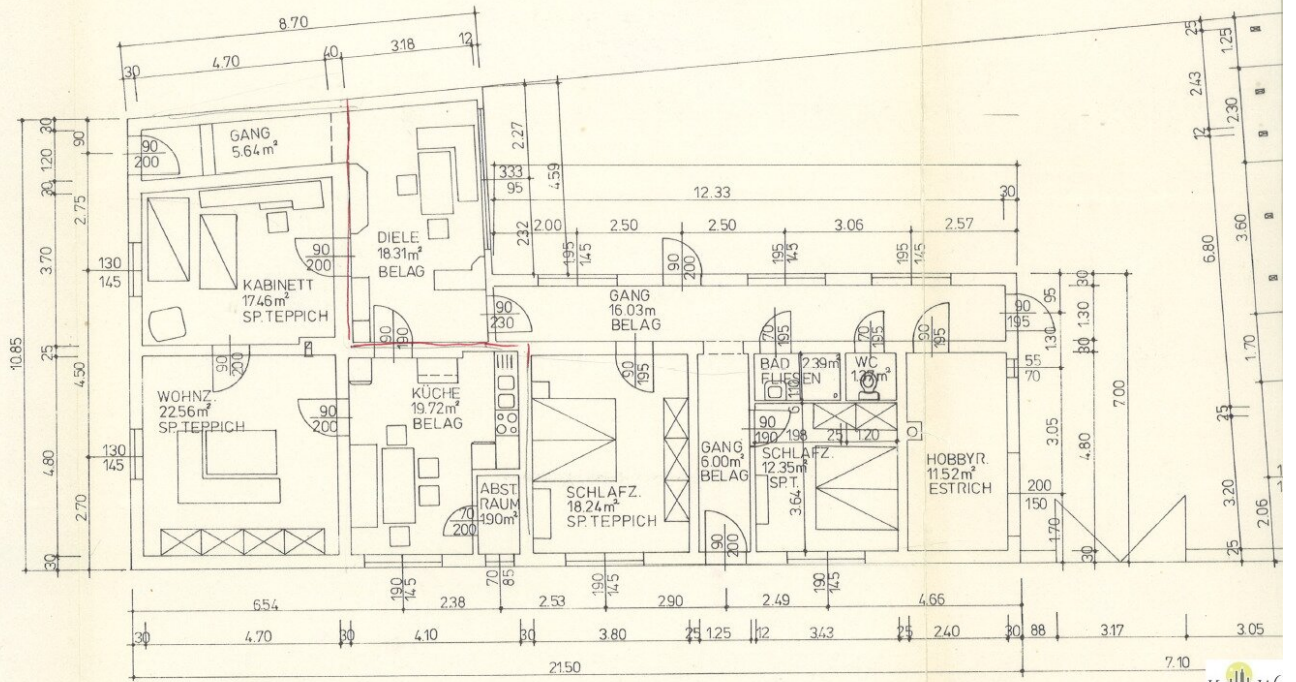




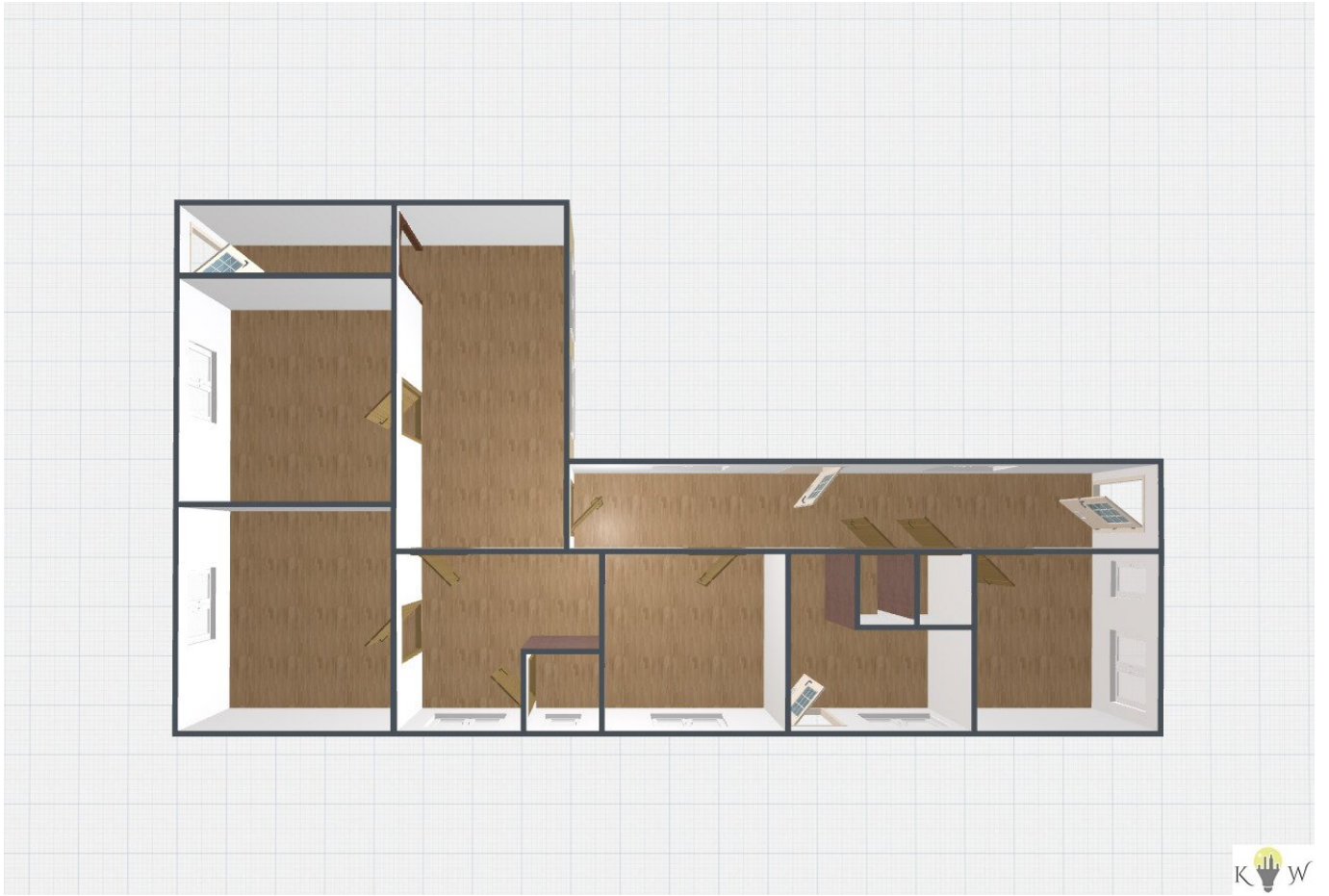
KI-bearbeitet derzeit ist das (Wirtschaftsgebäude vollgeräumt)

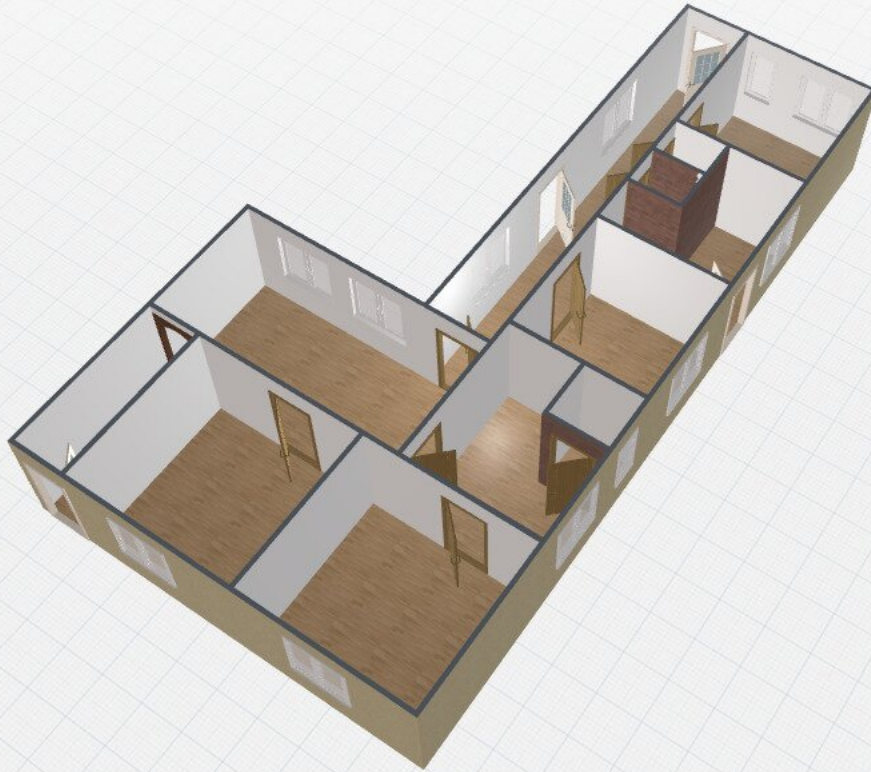


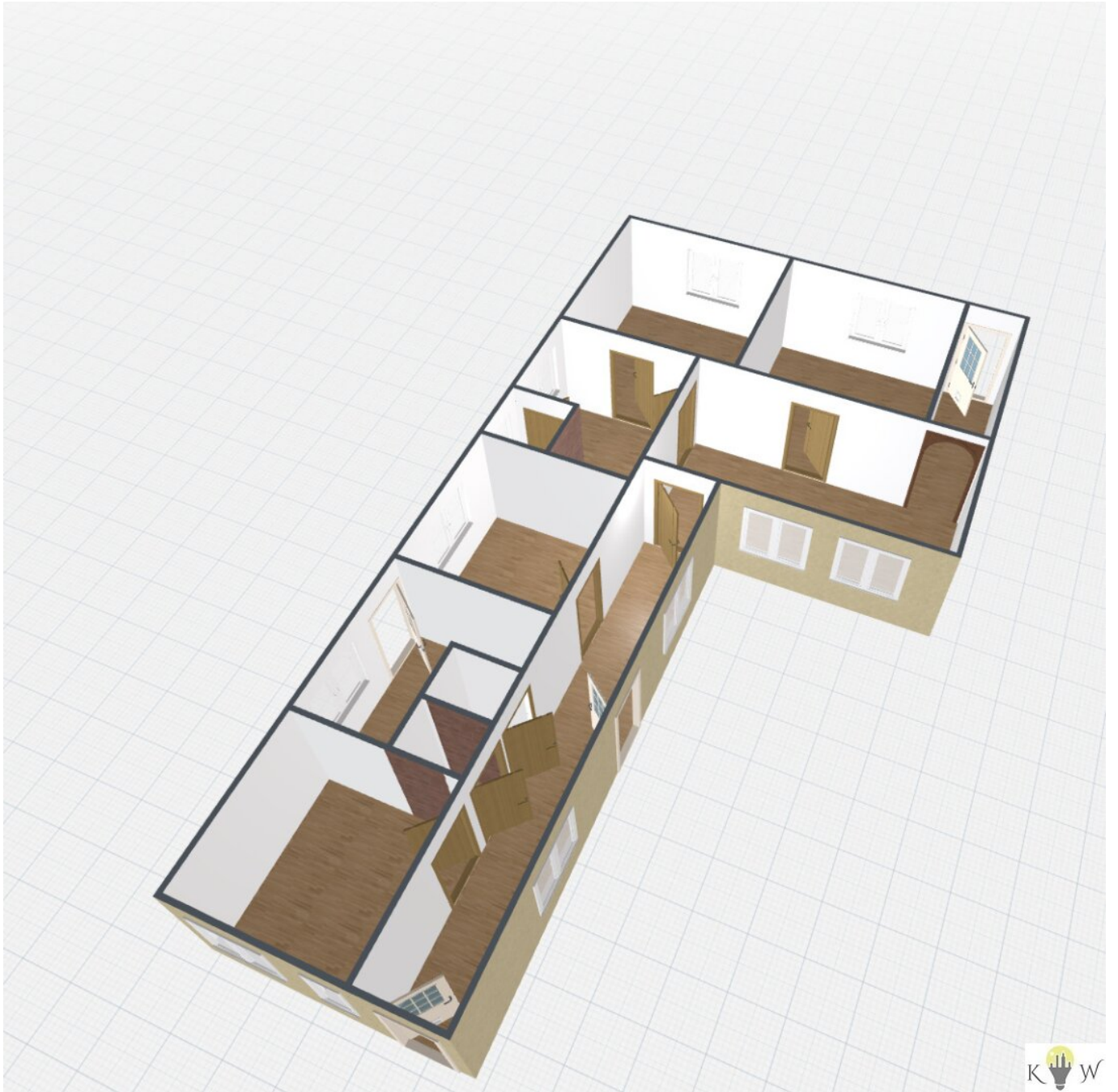


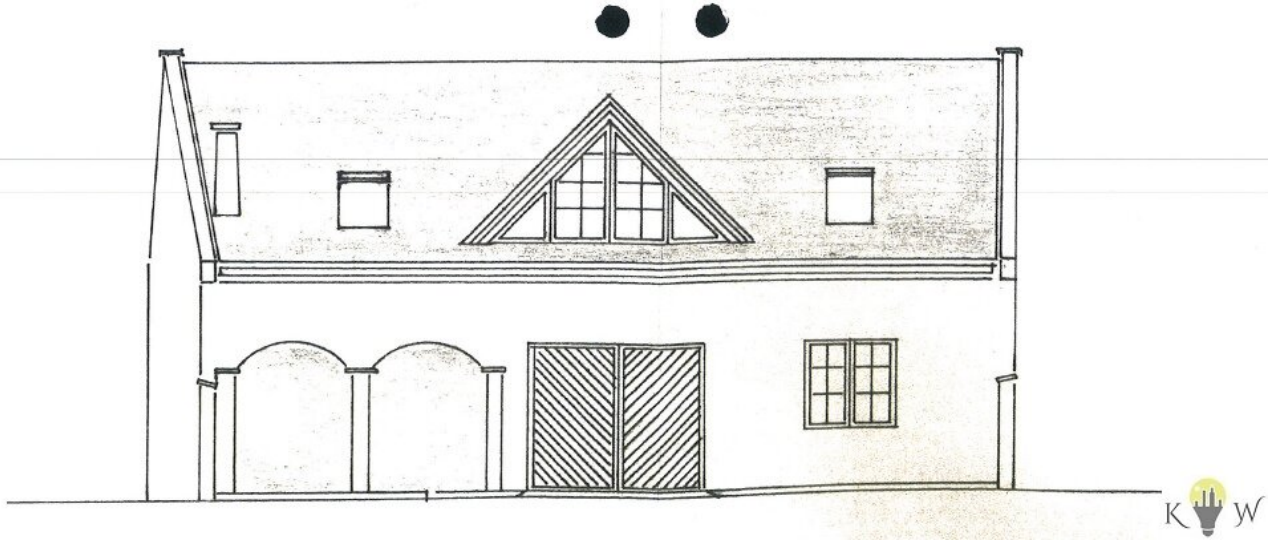




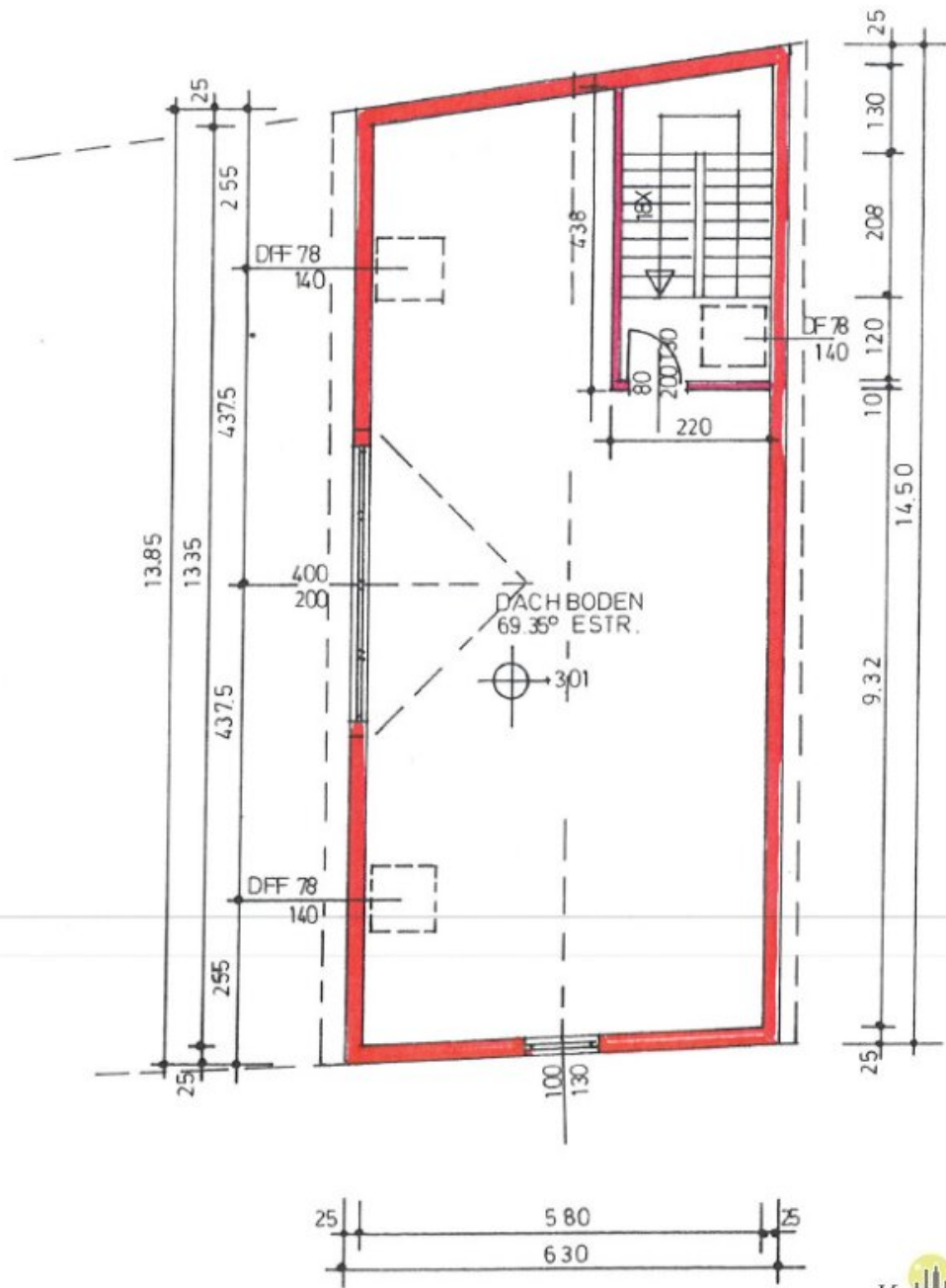






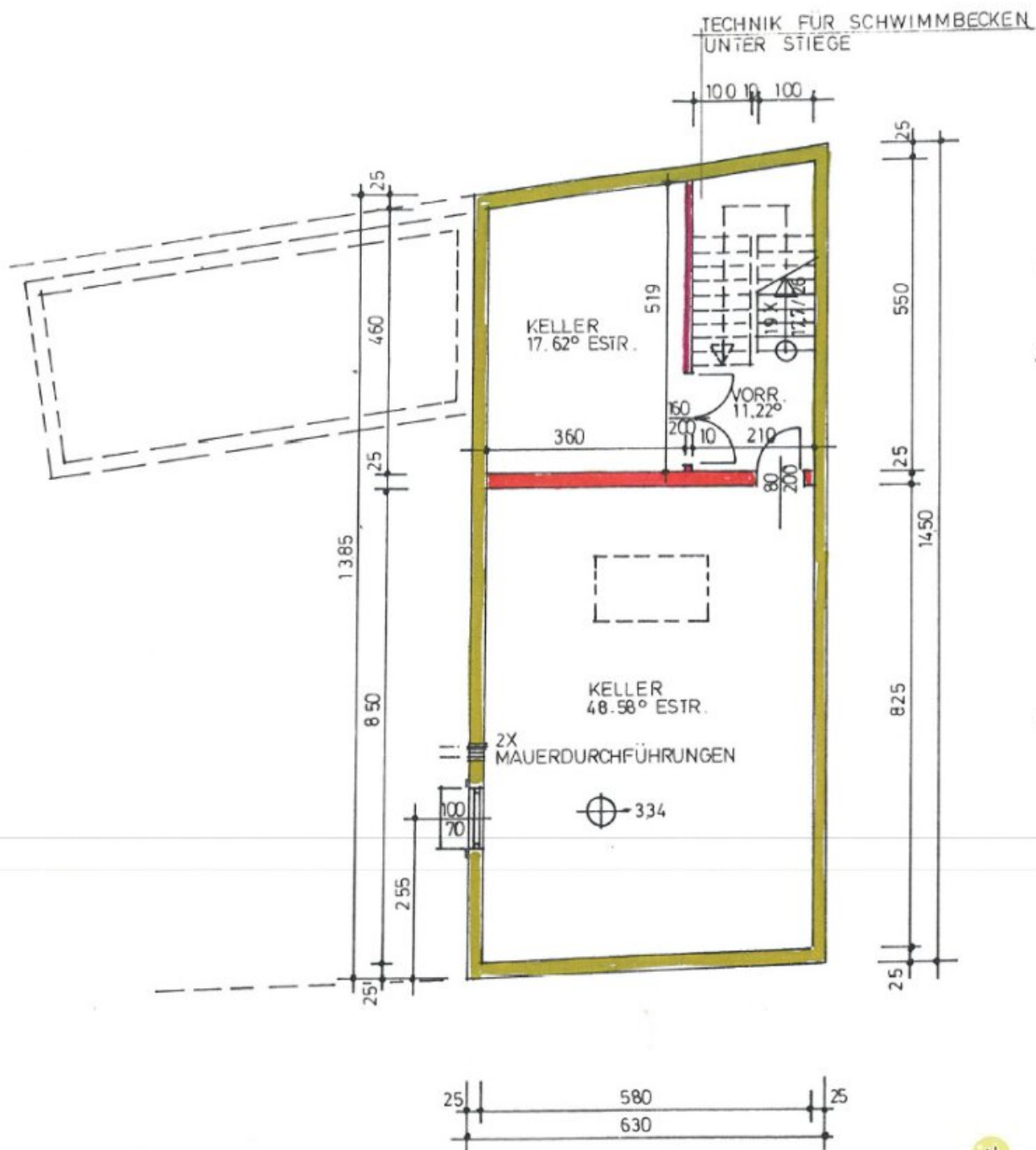


# DACHGESCHOSS





# KELLER



## Objektbeschreibung

### **Charmantes Wohnhaus mit vielseitigem Wirtschaftsgebäude & Pool – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!**

Dieses außergewöhnliche Objekt vereint Wohnkomfort, Arbeiten und Freizeit auf perfekte Weise!

Das Haus mit zwei separaten Eingängen bietet zahlreiche Möglichkeiten – vom Mehrgenerationenwohnen über Homeoffice bis hin zu Gewerbenutzung wie Studio, Praxis, Atelier oder Handwerksbetriebe.

#### **Das Wohnhaus (ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

Das Hauptgebäude stammt ca. aus den 1950er-Jahren und wurde laufend gepflegt. Es verfügt über zwei separate Eingänge und bietet folgende Raumaufteilung:

- **Eingangsbereich / Vorraum**
- **3 Zimmer** – flexibel nutzbar als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsräume
- **Essküche**
- **Speis**
- **Badezimmer**
- **WC**
- **1 weiteres separates Zimmer mit eigenem Eingang** – ideal als Büro, Nagelstudio oder Praxisraum
- **Heiz- und Waschraum**

Im Jahr **2011** wurden **Fassade und Fenster** erneuert, die **Gasheizung** wurde **2018** modernisiert.

## **Das Wirtschaftsgebäude - Baujahr ca. 1999, hat eine Gesamtnutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss + Keller + Dachboden)**

Das Nebengebäude ist **unterkellert** und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Werkstattbetrieb bis zum Wellness- oder Yogastudio.

Lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf.

- **Erdgeschoss (ca. 65 m<sup>2</sup>):**
  - Garage
  - Zwei weitere Räume (z. B. Werkstatt, Fitness- oder Wellnessbereich)
  - Einer der Räume grenzt direkt an den **Swimmingpool** an – ideal als **Poolhaus**, **Wellnessraum** oder **gemütliches Stüberl**
- **Dachboden (ca. 69 m<sup>2</sup>)** mit Ausbaupotenzial – z. B. für ein **Yogastudio** oder Atelier
- **Keller (ca. 66 m<sup>2</sup>)** mit einer Raumhöhe von ca. **3 m** – hervorragend nutzbar für Lagerzwecke oder Hobbyräume

Eine **seitliche Einfahrt** ermöglicht komfortablen Zugang zu Haus und Wirtschaftsgebäude.

### **Besonderheiten**

- Eckgrundstück in angenehmer Wohnlage
- Pool mit angrenzendem Poolhaus
- Moderne Fenster und Fassade (2011)
- Neue Gasheizung (2018)
- Großes Ausbaupotenzial im Nebengebäude
- Wohnen und Arbeiten an einem Ort möglich

Ein vielseitiges Anwesen mit Charme, solider Substanz und enormem Potenzial – perfekt für alle, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf einem Grundstück vereinen möchten.

Ob Familie, Handwerker, Kreative oder Selbstständige – hier sind alle Möglichkeiten offen!

Mit etwas Geschick verwandeln Sie das Wohnhaus und den Garten in eine Wohlfühloase.

Ein weiterer Eindruck vom Haus: [https://youtu.be/JOA9jJUCYmU?si=umcLfVxGM\\_h6D7cF](https://youtu.be/JOA9jJUCYmU?si=umcLfVxGM_h6D7cF)

## **Sofortkauf oder Mietkauf möglich!**

Mit dem attraktiven Mietkaufmodell können Sie die Immobilie zunächst mieten und zu einem späteren Zeitpunkt erwerben. So schaffen Sie sich schon heute Ihr neues Zuhause und gewinnen Zeit, Ihre Finanzierung in Ruhe vorzubereiten.

Gerne informieren wir Sie im Rahmen einer Besichtigung über die Details und Voraussetzungen dieses flexiblen Modells.

Ich freue mich auf eine persönliche Besichtigung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.