

REPRÄSENTATIVE PRAXIS ODER KANZLEI | Historische Villa im Zentrum von Grieskirchen



Objektnummer: 5753/516648153

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prechtlerstraße 16a
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4710 Grieskirchen
Baujahr:	1899
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	128,88 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	136,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 198,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Gabriel

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26

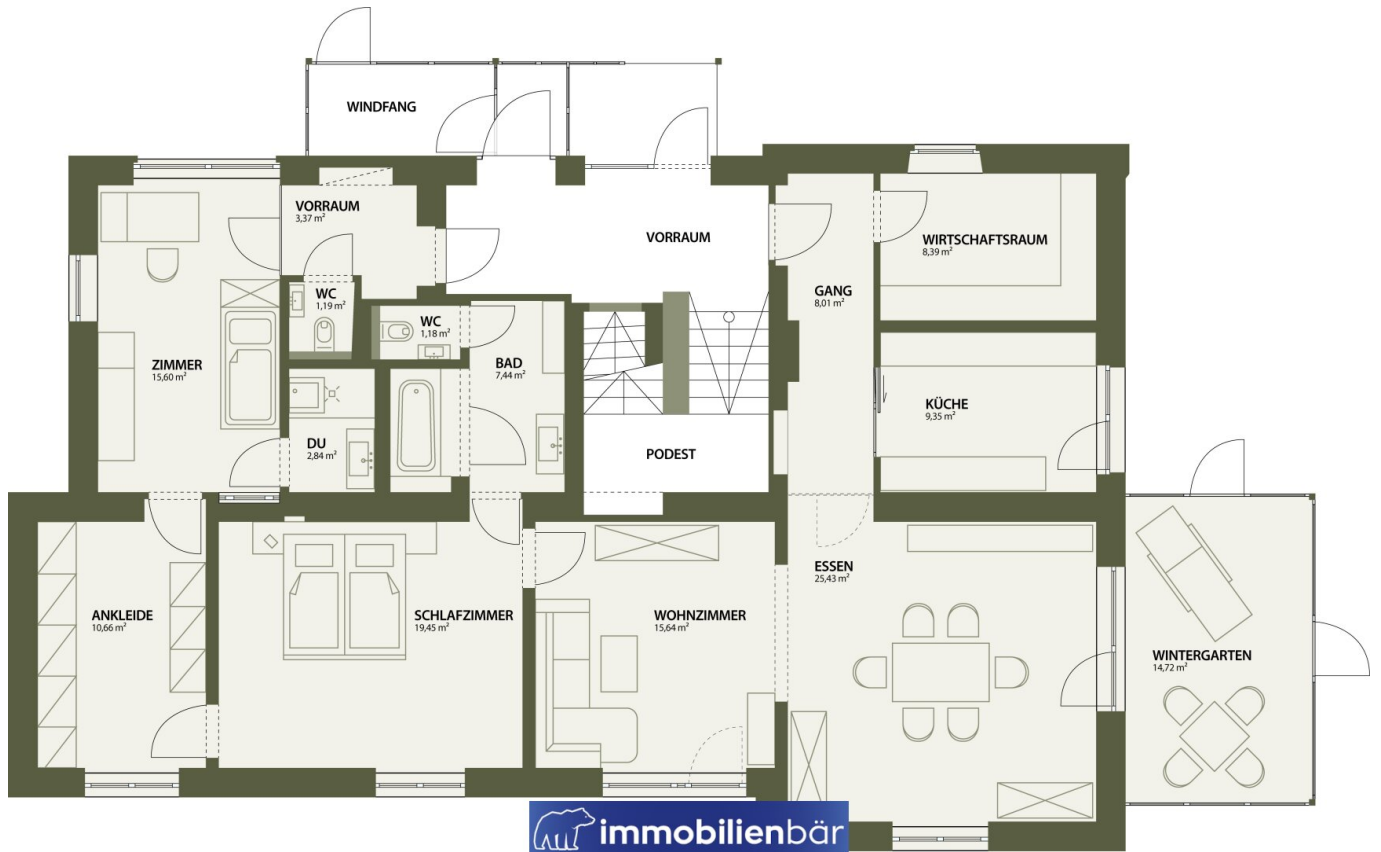












Objektbeschreibung

Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort, eine außergewöhnliche Villenwohnung im Herzen von Grieskirchen.

Diese einzigartige Erdgeschosswohnung befindet sich in einer altherwürdigen, gepflegten und **2020 generalsanierte Villa** in der begehrten Prechtlerstraße 16, mitten im Stadtzentrum von Grieskirchen. Hier genießen Sie das besondere Flair eines repräsentativen Altbaus kombiniert mit einer hochwertigen technischen Ausstattung und modernem Wohnkomfort.

Auf ca. **128,55 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein großzügiges Raumangebot mit stilvoller Atmosphäre und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird die Wohnung durch einen ca. **15 m² großen Wintergarten**, eine ca. **35 m² große Terrasse** sowie einen ca. **163 m² großen Eigengarten**, der mitten in der Stadt einen geschützten Rückzugsort schafft.

Im Jahr **2020** wurde die Wohnung umfassend generalsaniert. Sämtliche Wasser-, Heizungs- und Elektroleitungen wurden erneuert. Hochwertige **JOSKO-Fenster** sorgen für ausgezeichneten Wohnkomfort und eine moderne Energieeffizienz. Die Gastherme wurde erst **2023** erneuert und rundet den hervorragenden technischen Zustand der Wohnung ab.

Der stilvolle Charakter der Villa blieb dabei vollständig erhalten. Auf Wunsch können ausgewählte hochwertige antike Möbel übernommen werden und unterstreichen das besondere Ambiente dieser Immobilie.

Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Ob als exklusive Familienwohnung, repräsentative Praxis, Ordination, Kanzlei oder Büro, diese Immobilie passt sich Ihren Bedürfnissen an. Auch Familien profitieren vom großzügigen Grundriss, der beispielsweise einen separaten Bereich für ältere Kinder, eine Pflegekraft oder ein Au-pair ermöglicht.

Ein weiterer Pluspunkt sind die **Parkmöglichkeiten** direkt im Innenhof sowie eine kleine Garage, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Eine Immobilie wie diese kommt nur selten auf den Markt. Wer den Charme einer historischen Villa mit modernem Wohnkomfort, hochwertiger Sanierung und einer erstklassigen Innenstadtlage verbinden möchte, findet hier eine außergewöhnliche Gelegenheit.

Highlights

- ca. **128,55 m² Wohnfläche**
- ca. **15 m² Wintergarten**

- ca. **35 m²** Terrasse
- ca. **163 m²** Eigengarten
- Historische, gepflegte und generalsanierte Villa
- Umfassende Sanierung im Jahr 2020
- Sämtliche Wasser-, Heizungs- und Elektroleitungen erneuert
- Hochwertige **JOSKO-Fenster**
- Neue Gastherme aus dem Jahr 2023
- Teilweise hochwertige antike Möbel auf Wunsch verfügbar
- Parkplätze im Innenhof
- Kleine Garage vorhanden
- Zentrale Lage im Stadtzentrum von Grieskirchen
- Ideal als Familienwohnung, Praxis, Ordination oder Büro
- Sofort verfügbar

Kaufpreis: € 329.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <300m

Apotheke <325m

Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <350m

Nahversorgung

Supermarkt <275m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <400m

Sonstige

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <575m

Polizei <525m

Verkehr

Bus <175m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <6.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap