# Professionelles TONSTUDIO | Büro | Arbeiten und Wohnen | Traumvilla mit großzügiger Außenbereich mit Pool | Photovoltaik | Smart-Home-System | Naturpanorama




Tonstudio

**Objektnummer: 17111**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4616 Weißkirchen an der Traun |
| **Baujahr:** | 2015 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 445,85 m² |
| **Nutzfläche:** | 734,11 m² |
| **Bürofläche:** | 105,27 m² |
| **Zimmer:** | 12 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 4 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 8 |
| **Keller:** | 88,82 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,59 |
| **Kaufpreis:** | 1.495.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 2.036,48 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

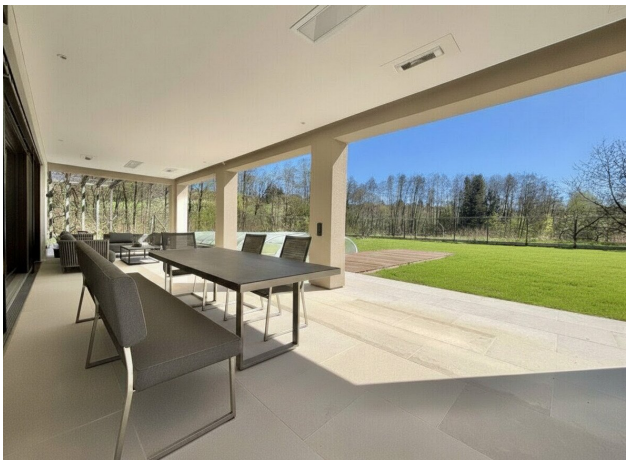


**Bettina Holzinger**

Alexander Ringsmuth GmbH























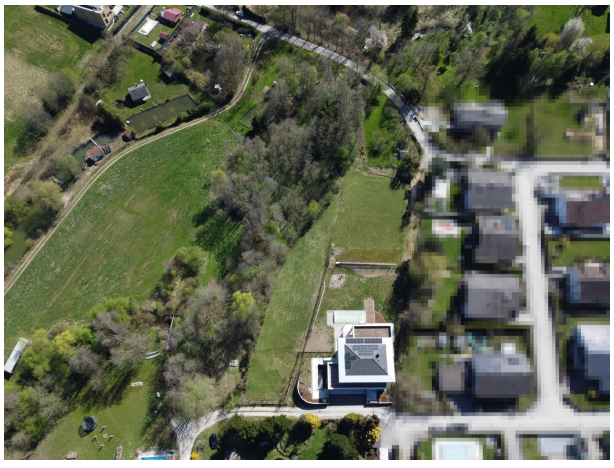


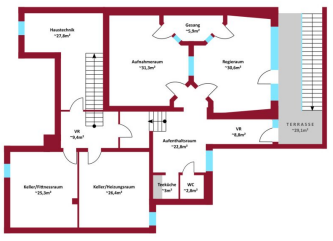


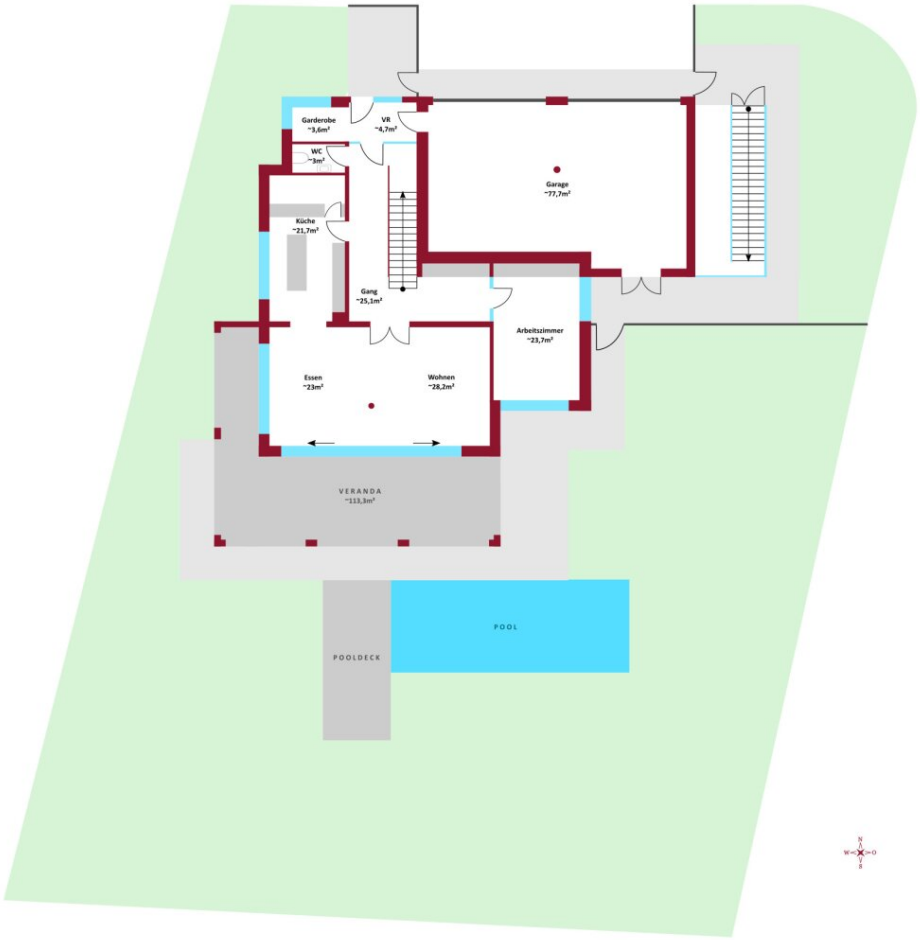


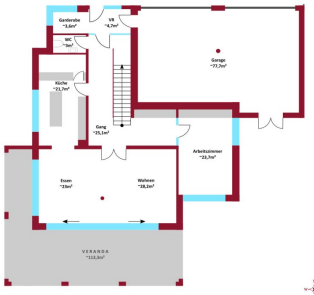




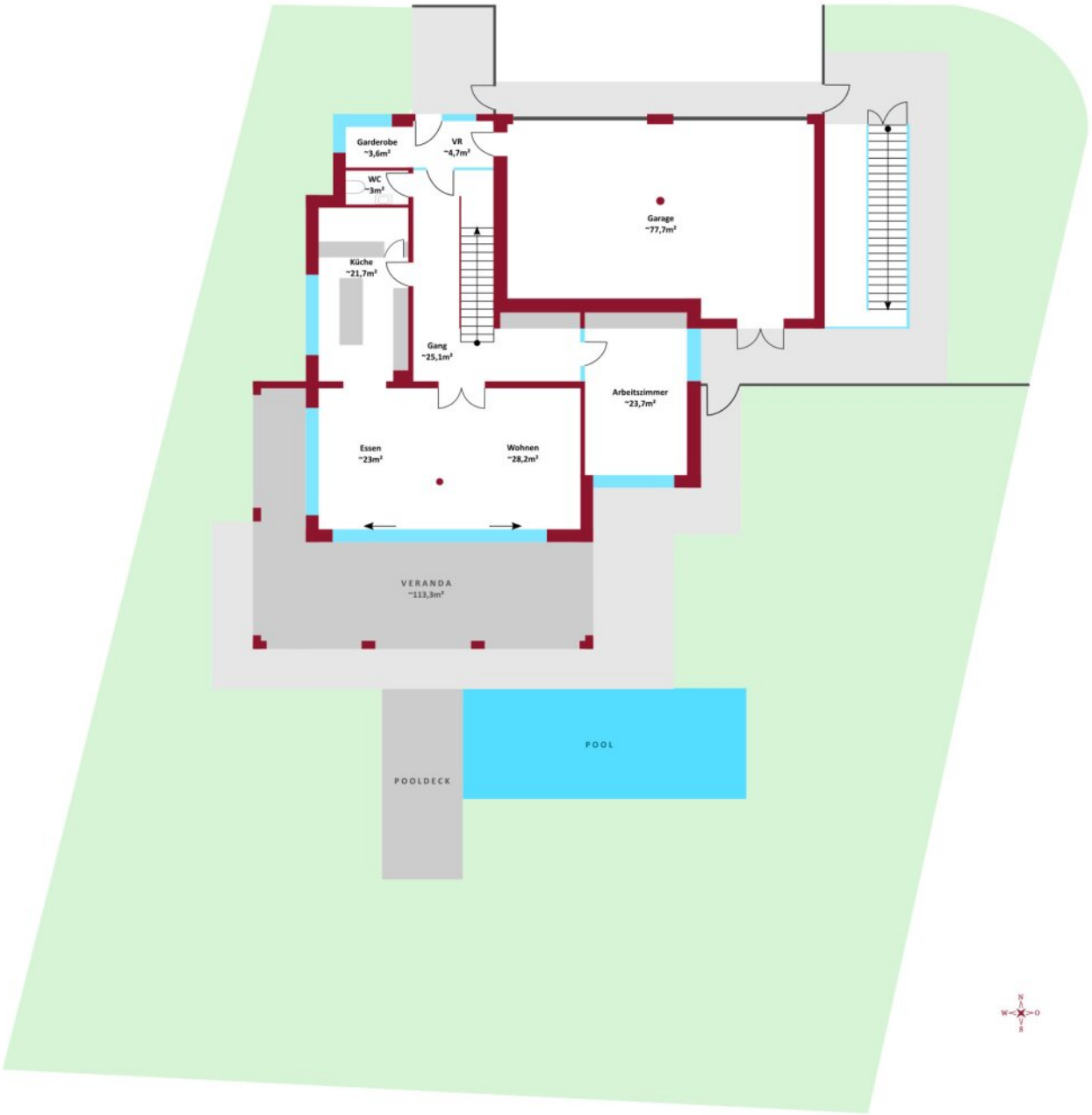


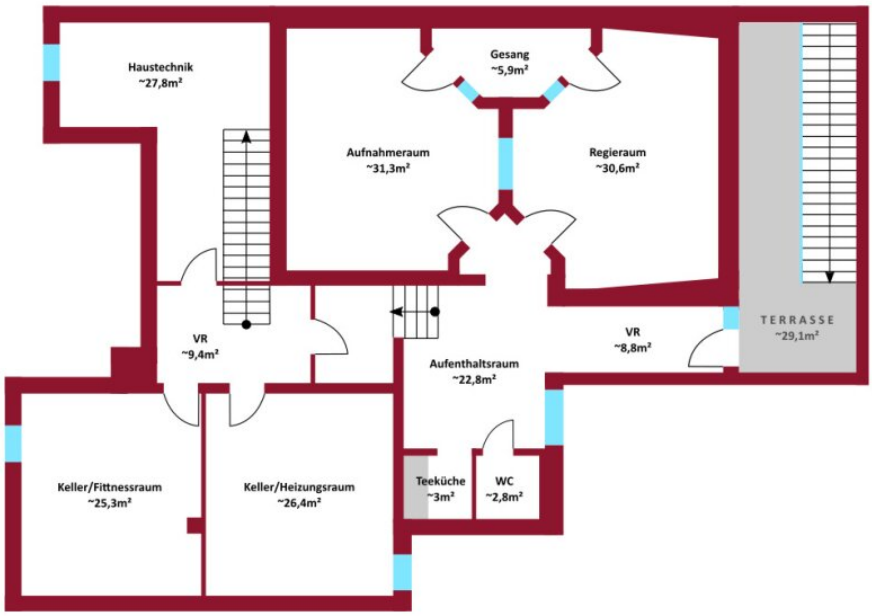

Heiztechnik
Gang
Aufenthaltsraum
Regieraum
VR
TERRASSE
Aufenthaltsraum
VR
Keller/Waschraum
Keller/Heizungsraum
Technik
WC

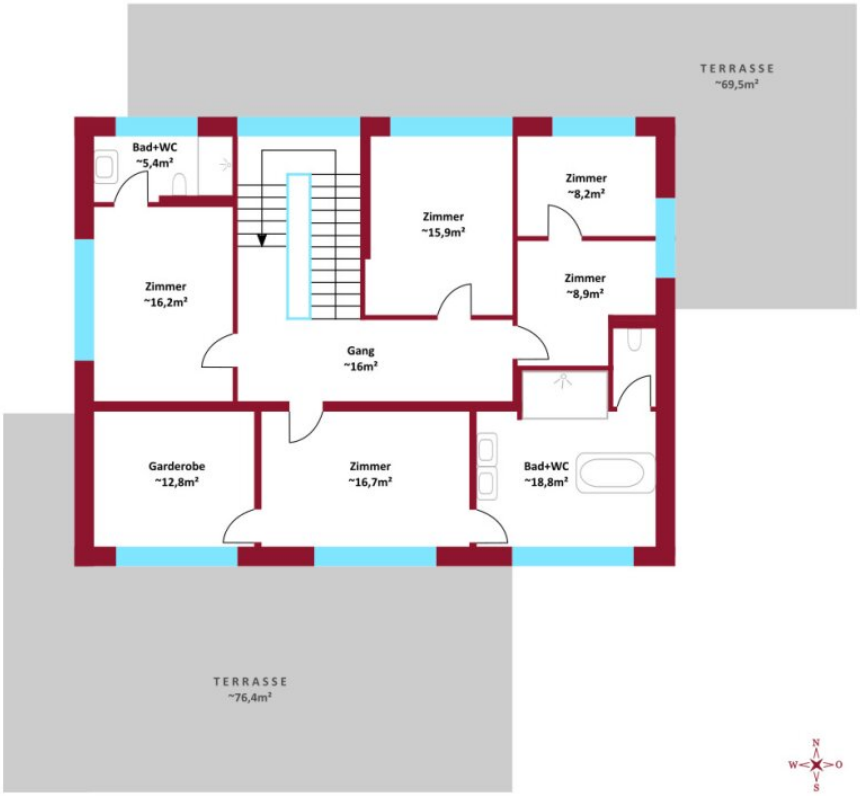

Garderobe
~3,6m²
VR
~4,7m²
WC
~3m²
Garage
~77,7m²
Küche
~21,7m²
Gang
~25,1m²
Arbeitszimmer
~23,7m²
Essen
~23m²
Wohnen
~28,2m²
VERANDA
~113,3m²
POOL
POOLDECK




TERRASSE


Garderobe
~3,6m²
VR
~4,7m²
WC
~3m²
Garage
~77,7m²
Küche
~21,7m²
Gang
~25,1m²
Arbeitszimmer
~23,7m²
Essen
~23m²
Wohnen
~28,2m²
VERANDA
~113,3m²
POOL
POOLDECK
N
W
O
S


Haustechnik
~27,8m²
Gesang
~5,9m²
Aufnahmeraum
~31,3m²
Regieraum
~30,6m²
TERRASSE
~29,1m²
VR
~9,4m²
VR
~8,8m²
Aufenthaltsraum
~22,8m²
Keller/Fittnessraum
~25,3m²
Keller/Heizungsraum
~26,4m²
Teeküche
~3m²
WC
~2,8m²
N
W
O
S


TERRASSE
~69,5m²
Bad+WC
~5,4m²
Zimmer
~8,2m²
Zimmer
~15,9m²
Zimmer
~16,2m²
Zimmer
~8,9m²
Gang
~16m²
Garderobe
~12,8m²
Zimmer
~16,7m²
Bad+WC
~18,8m²
TERRASSE
~76,4m²
N
W
O
S

# Objektbeschreibung

## Musik, Kreativität und Lebensqualität!

Diese einzigartige Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit für **Musikproduzenten, Content Creator, YouTuber, etc.** die ein **professionell ausgestattetes Tonstudio** mit exklusivem Wohnkomfort verbinden möchten. Das Herzstück der Immobilie bildet ein hochwertig ausgebautes **Tonstudio mit rund 105 m² Nutzfläche und eigenem, repräsentativem Eingang** – ideal für den professionellen Studiobetrieb, Kundenempfang oder eine gewerbliche Nutzung.

Das Studio überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet optimale Voraussetzungen. Es umfasst einen großzügigen **Regieraum**, einen **separaten Aufnahmebereich**, einen **Gesangsraum**, eine **eigene Küche** sowie **Sanitäreinrichtungen**.

Ergänzt wird das Studio durch eine **außergewöhnliche Villa** mit rund **340 m² Wohnfläche**, verteilt auf drei Ebenen. Hier verbinden sich modernes Wohnen, hochwertige Architektur und naturnahe Lebensqualität zu einem einzigartigen Gesamtpaket.

Das rund **919 m² große Grundstück** (Bauland) wird durch beeindruckende **6.252 m² Grünland** ergänzt und schafft eine außergewöhnliche Atmosphäre aus Ruhe, Privatsphäre und Inspiration – ideale Voraussetzungen für kreatives Arbeiten und entspanntes Wohnen.

## Wohnen auf höchstem Niveau

Der offen gestaltete Wohnbereich beeindruckt mit hochwertigen Materialien, großzügigen Raumhöhen und einer eleganten Architektur. Edler Eichenboden (Country Vulcano von Mafi), großflächige Verglasungen, verdeckte Türbeschläge sowie außenliegende Beschattung unterstreichen den exklusiven Charakter des Hauses.

Das Herzstück der Wohnebene bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche und angrenzender Speisekammer. Ein zusätzliches Zimmer eignet sich hervorragend als Homeoffice oder Gästezimmer. Bei Bedarf bietet die Immobilie außerdem Potenzial für eine Wohnraumerweiterung, beispielsweise durch einen Wintergarten.

Der Außenbereich präsentiert sich als **private Wohlfühloase.** Ein rund **10 x 4 Meter großer Pool** mit Wärmepumpe, Außendusche sowie mehrere stilvolle Loungebereiche schaffen den idealen Rahmen für entspannte Stunden. Integrierte Heizstrahler ermöglichen eine komfortable Nutzung der Terrassen auch an kühleren Tagen. Der liebevoll angelegte Garten mit altem Baumbestand und zahlreichen Obstgehölzen verleiht der Liegenschaft einen parkähnlichen Charakter.

## Viel Platz für Familie und Gäste

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Masterbereich mit Ankleidezimmer und direktem Zugang zur Terrasse mit vorbereitetem Whirlpool-Anschluss. Ein weiteres Schlafzimmer sowie zwei zusätzliche Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro. Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum runden diese Ebene ab.

Auch das Kellergeschoss bietet weit mehr als klassische Nebenflächen. Neben Technik- und Heizungsraum steht zusätzlicher Platz für einen Fitnessbereich, Hobbyraum oder weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

## Ausstattung des Tonstudios

- Professioneller Regieraum
- Separater Aufnahmebereich
- Eigener Gesangsraum
- Eigene Küche und Sanitäranlagen
- Separate Lüftungsanlage
- Klimaanlage (Kühlen & Heizen)
- Nachheizregister zur Temperaturregelung
- Repräsentativer eigener Eingang
- Eigene Terrasse

## Weitere Ausstattungs-Highlights

**Haustechnik & Energie**

- Nachhaltige Erdwärme
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Loxone Smart-Home-System

**IT & Infrastruktur**

- Netzwerkanschlüsse in nahezu allen Räumen
- Liwest-Internetanschluss
- Stromversorgung über Erdleitung

**Wasserversorgung**

- Eigenes Brunnenwasser
- Enteisenungsanlage zur Wasseraufbereitung

Immobilien, die ein **vollwertiges professionelles Tonstudio** mit einer hochwertigen Wohnimmobilie verbinden, sind am Markt kaum verfügbar. Ob als Unternehmensstandort oder als exklusives Zuhause mit eigenem Studio – diese Liegenschaft eröffnet außergewöhnliche

Möglichkeiten für Beruf und Privatleben.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Gerne steht Ihnen **Bettina Holzinger** für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins unter **+43 664 358 2426** zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <5.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <7.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <5.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <6.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap