

**Zweifamilienhaus | 320 m² | Natur-Schwimmteich |
Generalsaniert 2013 | Christkindl – Steyr, OÖ**



Objektnummer: 7984/362

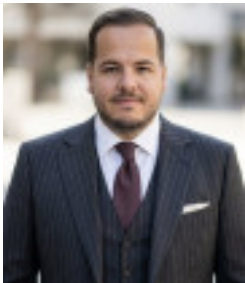
Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4400 Christkindl
Baujahr:	1979
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	320,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	689.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Hübnersiedlung 4
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

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





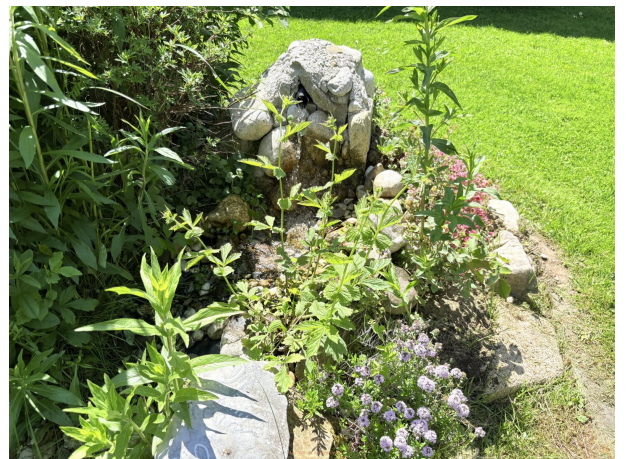
Maximilian Mayrhofer
— IMMOBILIEN —

**VERMITTLUNG
FINANZIERUNG
BEWERTUNG**

 www.maximilian-mayrhofer.at
 +43 664 51 55 985
 info@maximilian-mayrhofer.at





















Objektbeschreibung

Christkindl, Steyr, Oberösterreich. Ruhige Einfamilienhaussiedlung. 320 m² Wohnfläche, Grundstück 1.048 m². Kaufpreis € 689.900.

Dieses Objekt hat einen Außenbereich, der in dieser Form selten zu finden ist: ein großer Natur-Schwimnteich mit romantischem Holzsteg und eigener Teichhütte – kein Zubehör, sondern das Herzstück der Liegenschaft. Was andere über Jahre anlegen, ist hier längst fertig und eingespielt.

Das Haus selbst wurde 1979 in massiver Ziegelbauweise (38,5 cm) errichtet und 2013 vollständig generalsaniert – Dach, Fenster, Haustechnik, Vollwärmeschutz aus Schafwolle (20 cm). Kein Sanierungsrückstau, kein Investitionsbedarf.

Das Objekt:

- Wohnfläche ca. 320 m², Grundstück ca. 1.048 m²
- Zwei vollständig getrennte, voll ausgestattete Wohneinheiten
- Offene, lichtdurchflutete Wohnräume mit edlen Materialien
- Zwei Wintergärten, großzügige Terrassenflächen
- Vollunterkellerung mit Badezimmer und separatem Gästezimmer
- Garage, Carport und zusätzliche Frestellplätze

Nutzungsszenarien:

- Mehrgenerationenhaus mit vollständig getrennten Einheiten

- Eigennutzung einer Einheit, Vermietung der zweiten
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten

Der Außenbereich:

- Natur-Schwimmteich mit Holzsteg und Teichhütte
- Großzügige Garten- und Terrassenflächen
- Optional: angrenzendes Nachbargrundstück ca. 988 m² zusätzlich erwerbbar oder pachtbar

Christkindl zählt zu den gefragtesten Wohnlagen von Steyr – gepflegte Einfamilienhaussiedlung, sonnige Ruhelage, naturnahe Umgebung. Stadtzentrum Steyr, Nahversorgung, Schulen und Freizeitinfrastruktur in kurzer Fahrdistanz erreichbar.

Objekte dieser Ausstattungstiefe mit privatem Schwimmteich in dieser Lage kommen in Steyr nicht regelmäßig auf den Markt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers

und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap