

Einzigartige Immobilie mit Mietpotenzial - Wohnen und Vermieten unter einem Dach!



Objektnummer: 5420/5712

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4632 Pichl bei Wels
Baujahr:	1997
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,40 m ²
Gesamtfläche:	331,60 m ²
Verkaufsfläche:	86,20 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	11
Garten:	600,00 m ²
Keller:	135,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 99,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	650.000,00 €
Infos zu Preis:	

Haus ist unbewohnt, derzeit keine laufenden Betriebskosten bekannt

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628

Objektbeschreibung

Sichern Sie sich dieses exklusive Wohn- und Betriebsgebäude mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten! Perfekt für Käufer, die das Geschäftslokal im Erdgeschoss vermieten und gleichzeitig das luxuriöse Obergeschoss selbst bewohnen möchten. Eine lukrative Investition, die modernes Wohnen und Einnahmen aus Vermietung kombiniert.

Vermietbarer Betriebsbereich im Erdgeschoss:

- **Fläche:** Ca. 86 m², ideal für die Vermietung an Dienstleister wie Ärzte, Anwälte, Masseure oder andere Berufsgruppen.
- **Ausstattung:** Attraktiver Verkaufsraum, Kundentoilette, Mitarbeiterküche, Badezimmer und ein zusätzliches Zimmer sowie ein Wintergarten (ca. 13 m²), der die Räumlichkeiten aufwertet.
- **Technik:** Eine moderne Be- und Entlüftungsanlage sorgt für optimale Luftzirkulation. Der barrierefreie Zugang macht das Erdgeschoss besonders attraktiv für Kunden. Dank der elektrischen Trennung zwischen Betriebs- und Wohnbereich bleibt Ihre Privatsphäre stets gewahrt.

Privater Wohnbereich im Obergeschoss:

- **Fläche:** Ca. 332 m² Wohnfläche inkl. Galerie, ohne die zusätzliche 52 m² große Dachterrasse und den Wintergarten.
- **Ausstattung:** Die große, offene Wohnküche mit separater Speisekammer lädt zum Kochen ein, während das angrenzende, offene Wohnzimmer direkten Zugang zur teils überdachten Dachterrasse bietet. Perfekt für ungestörte Sonnenbäder oder gemütliche Abende im Freien. Zwei weitere Zimmer, ein großzügiges Badezimmer mit separater Toilette sowie ein Abstellraum sorgen für Komfort. Die Galerie kann als Fitnessbereich genutzt werden und bietet einen herrlichen Blick über den gesamten Wohn-Ess-Koch-Bereich.
- **Moderne Technik:** Eine Solaranlage am Dach versorgt Ihr Zuhause nachhaltig mit Energie, während die Doly-Surroundanlage im Wohnbereich für das perfekte Kinoerlebnis sorgt. Eine zentrale Staubsaugeranlage mit praktischer "Brösellade" in der

Küche rundet die hochwertige Ausstattung ab.

Keller und Garten:

- **Keller:** Der großzügige Keller mit 135 m² bietet viele Nutzungsoptionen, darunter einen Partykeller, eine Werkstatt, ein Lager sowie weitere Räume.
- **Garten:** Pflegeleicht gestaltet mit einem modernen Alu-Zaun und einfacher Bepflanzung. Besonders attraktiv ist das luxuriöse Badehaus, das mit Whirlpool, Sauna, begehbare Dusche und einem Ruhebereich ausgestattet ist. Ein Wäscheschacht führt vom Obergeschoss bis in den Wirtschaftsraum im Keller.

Weitere Highlights:

- **Parkplätze:** 11 Stellplätze, Carport und eine Doppelgarage bieten ausreichend Platz für Mieter und Ihre Fahrzeuge.
- **Einrichtung:** Die komplette, vom Tischler gebaute hochwertige Einrichtung verbleibt im Haus.
- **Zusätzliche Annehmlichkeiten:** Infrarotbräunungssystem, zentrale Staubsaugeranlage, Wäscheschacht, sowie die Möglichkeit zur Installation eines Kachelofens dank verstärktem Estrich.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, das Erdgeschoss an Gewerbetreibende zu vermieten und aus sicheren Mieteinnahmen zu profitieren, während Sie den privaten und luxuriösen Wohnraum im Obergeschoss genießen. Die durchdachte Raumaufteilung und moderne Technik ermöglichen ein komfortables Wohnenerlebnis, während der separate Betriebsbereich Ihnen Ruhe und Flexibilität bietet.

Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin unter **0676 9412929** zu vereinbaren und sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie zu überzeugen.

Machen Sie Pech zu Ihrem neuen Zuhause und Arbeitsplatz in einem!. Ich freue mich auf Ihren

Anruf, Ing. Gerhard Pfeiffer, Roderick Scherer Immobilien Standort Linz.

Die aktuelle KIM-Verordnung macht es Ihnen schwierig Ihre Wunschimmobilie zu finanzieren? Auch dafür haben wir eine LÖSUNG! Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). **Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap