

**K3 - Straßwalchen - LANDHAUS in traumhafter, zentraler Lage - PLATZ für WOHNEN und ARBEITEN**



**Objektnummer: 1244673**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5204 Straßwalchen
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	226,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,26
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marietta Hauer**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 664 750 04 910

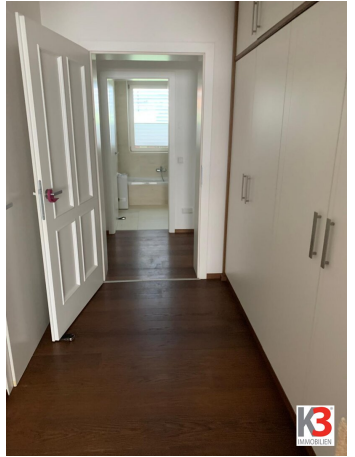
H +43 664 750 04 91

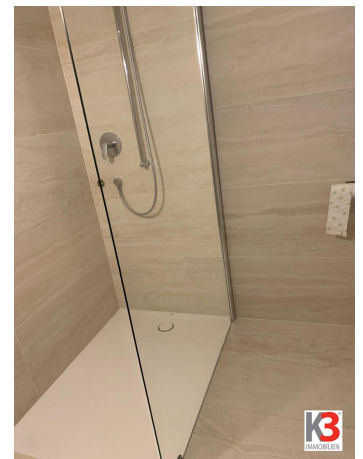
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











## Objektbeschreibung

Umgeben von Wald und Wiese liegt dieses großzügig geplante Objekt!

Durch die leichte Hanglage befindet sich der Zufahrtsbereich mit der Doppelgarage und Parkfläche sowie der Haupteingang im Obergeschoß.

Über den verglasten Windfang erreicht man die Diele

- den großzügig gestalteten Wohnbereich mit Kachelofen u. Ausgang auf den Balkon, Küche getrennt, Speis, Büro
- Kleiner weiterer Vorraum bzw. Zugang zu 2 Schlafzimmer und einem weiteren Badezimmer.
- Von der Diele aus erreicht man über die Treppe das Erdgeschoß mit Übergang zum großzügigen Keller mit eigenem Ausgang in den Garten.
- Vorraum, Wohnbereich - Ausgang zum uneinsichtigen Garten, Küche getrennt und ein Schlafzimmer mit Badezimmer.

Dieser Bereich würde sich als Arbeitsbereich hervorragend eignen durch den getrennten Zugang.

Zusätzlich wurde ein genehmigtes Gerätehaus hinter der Garage errichtet

Sollte diese Liegenschaft noch zu klein sein, bestünde die Möglichkeit, das Dachgeschoß auszubauen.

**Photovoltaikanlage 50KW mit 20KW Speicher** für günstige, laufende Kosten ebenso vorhanden

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.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap