

**Haus mit kleinem Geschäftslokal und idylischem Garten  
und Garagen- Kauf oder Tausch gegen Wohnung möglich!**



**Objektnummer: 7541**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3804 Allentsteig
<b>Baujahr:</b>	1948
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	650,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	379,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Heizkosten:</b>	200,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

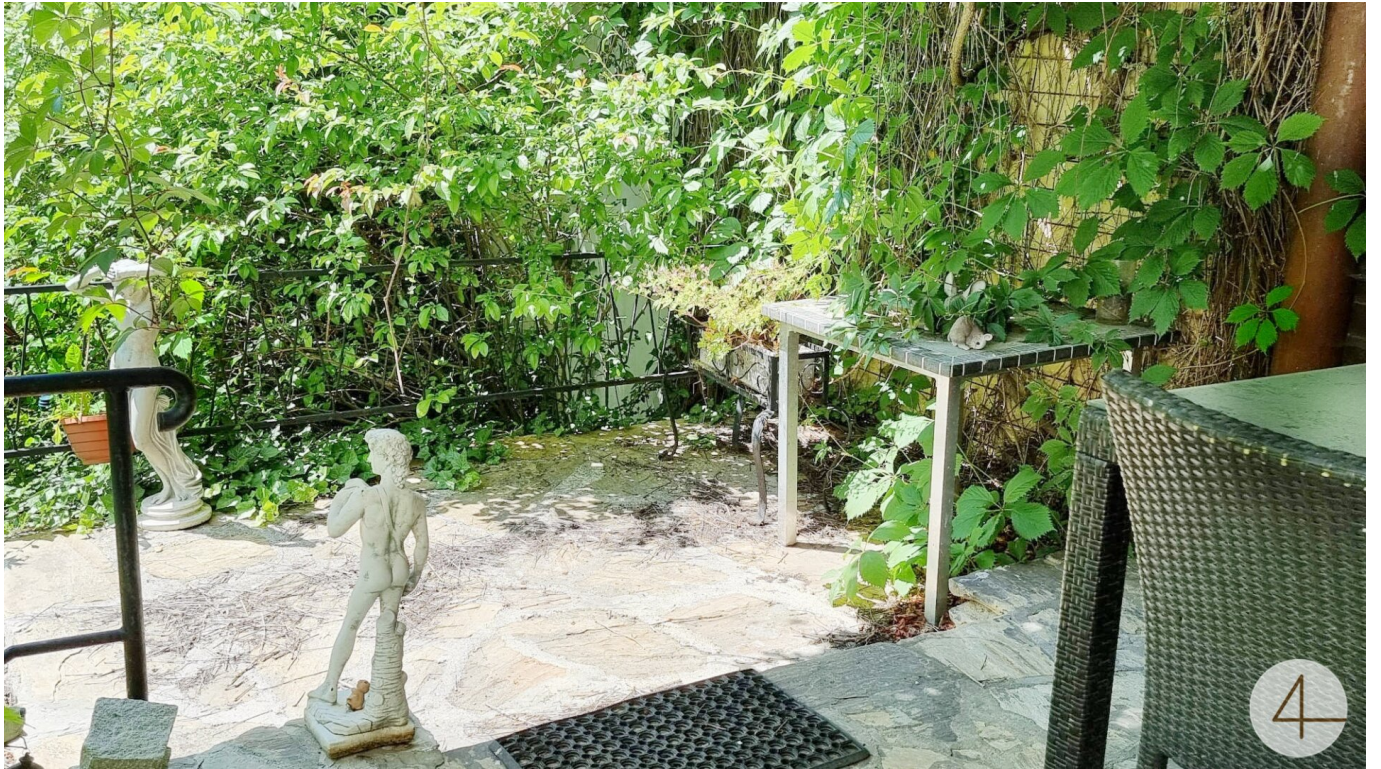
Betriebskosten beinhalten Gemeindegebühren und Müllabfuhr

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

















## Objektbeschreibung

In Zentrumslage von Allentsteig steht ein unterkellertes Stadthaus mit traumhaftem, geschützten Innengarten mit Brunnen zum Verkauf.

**Das ganz Besondere an dieser Immobilie ist, dass eventuell ein Tausch gegen eine Eigentumswohnung erfolgen könnte.** Natürlich steht aber auch einem Sofortkauf nichts im Wege.

Im Laufe der Jahre, in denen das Haus seinen Bewohnern als geliebtes Zuhause diente, wurde immer wieder Vieles erneuert, umgebaut und ergänzt.

So wurde es beispielsweise mit einer Photovoltaik (PV) Anlage ausgestattet, welche teilweise, wie auch die gesamten Dächer der Gebäude, im Jahr 2021 erneuert wurden.

Im Obergeschoß wurden die Fenster getauscht, ein uneinsehbarer Balkon mit Blick in den zauberhaften Garten errichtet, ein weiteres Badezimmer eingebaut und die Wohnräume modernisiert.

Im Erdgeschoß erfolgte ein Küchenumbau zu einer gut ausgestatteten und zeitgemäß modernen Küche, in der man auch gemütlich essen kann.

Die Stromleitungen wurden ebenfalls getauscht.

Durch die Vielfalt an Möglichkeiten, die das Gebäude anbietet, kann es sehr vielen Bedürfnissen gerecht werden!

Sie würden gerne Ihre berufliche Tätigkeit in den eigenen vier Wänden ausüben? Nur zu, die vielen Räume, die große Wohnfläche und nicht zuletzt auch das integrierte Geschäftslokal bieten sich dafür optimal an!

Sie haben eine große Familie, die einfach Platz benötigt? Auch dafür eignet sich das Haus mit seinen acht Zimmern (welche sich auf neun erweitern ließen) hervorragend und aufgrund der drei Badezimmer gibt es nie wieder Stress in der Früh!

Ihre Kinder und der Hund können auch unbeaufsichtigt im Garten spielen, ohne, dass ihnen Gefahr droht, da der Garten rundherum von unüberwindbaren Mauern umgeben ist.

Einer der drei Keller lädt als romantisches „Gewölbe-Stüberl“ zum Feiern ein, ohne Anrainer zu stören

Sie möchten gerne einen Teil selbst bewohnen und mit der Vermietung der Fläche, die Sie nicht selbst benötigen, ein gesichertes Zusatzeinkommen haben? Sowohl das , wie auch

Generationen-Wohnen ist möglich.

Apropos vermieten - vier der fünf vorhandenen Garagen sind vermietet und bringen monatlich auch ein wenig Geld.

Man dürfte über den Garagen sogar aufstocken und weiter ausbauen, falls man immer noch nicht genügend Platz zur Verfügung hat, oder den hohen Rohdachboden ausbauen.

Prinzipiell kann man sofort einziehen und drauf los wohnen. Man kann umbauen, renovieren, modernisieren, aber man muss es nicht unbedingt, um sich wohl zu fühlen.

Auch wenn man an das Älterwerden denkt, ist man in Allentsteig gut aufgehoben. Die Infrastruktur ist sehr gut und man erreicht alles, was man braucht, auch zu Fuß.

Sowohl ein Fernwärme-, als auch ein Glasfaseranschluss ist möglich.

Habe ich Sie neugierig gemacht? Gerne zeige ich Ihnen dieses vielseitige Haus bei einer persönlichen Besichtigung.

Wenn Sie mir Ihre schriftliche Anfrage senden, schicke ich Ihnen das ausführliche Exposé mit vielen weiteren Bildern sowie den Grundriss-Skizzen und Dokumenten gerne zu.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.