

**(Tier)Arzt-Praxis mit riesiger Wohnfläche, Terrasse,  
ausreichend Stellplätzen, etc.**



**Objektnummer: 7879/172**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4552 Wartberg an der Krems
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	455,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	830,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Mayr**

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems

H +43 699 1166 2800







**Sueno Immobilien** 

...wir erfüllen Wohnträume



Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Immobilien-Bereiche:

**Makler, Hausverwalter, Bauträger, Immobilitentreuhänder  
und Gerichtssachverständiger für Immobilien-Bewertung**



info@sueno.at



www.sueno.at

**Sueno Immobilien**







# 500 Euro in BAR für Tippgeber zu Immobilienverkauf



## Objektbeschreibung

**(Tier)Arzt-Praxis mit IMPOSANTER riesiger Wohnung samt Galerie, Kachelofen, Weinkeller, großer Terrasse, Garage, Nebengebäude, etc.**

**Ausführliches Bildmaterial auch vom Innenbereich der Immobilie samt Pläne steht für Sie im Expose zur Verfügung.**

**Bitte folgen Sie der Anfragestrecke der SUENO-Website für Download Expose - vielen Dank!**

Die Key-Facts dieser schönen Immobilie in Kürze:

- Ansprechende Lage nahe Radweg, Sportplatz, Tennisplatz und Naherholung Kremsfluss
- Bahnhof fussläufig erreichbar
- Qualitative Massivbauweise
- Wein-Keller und Nebengebäude vorhanden
- Riesige Wohnfläche auf 2 Etagen
  - Doppelgarage mit ca. 40 m<sup>2</sup>
  - EG-Praxis ca. 150 m<sup>2</sup>
  - OG Wohnung ca. 165 m<sup>2</sup>
  - DG ca. 40 m<sup>2</sup>
  - Keller ca. 60 m<sup>2</sup>
- Garten im EG sowie Terrasse im OG nahezu uneinsehbar
- Großer Kachelofen mit Sichtfenster

- Toller offener Wohnbereich mit Galerie und Ausgang auf die überdachte und windgeschützte Terrasse
- Gästebereich mit eigenem Bad
- Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden
- In kurzer Entfernung zu Wels-Linz-Steyr-Kirchdorf
- Und viele weitere Pluspunkte mehr...

**Das große Raumangebot dieser Immobilie erlebt man am besten in einer Live-Besichtigung.**

**SUENO Immobilien... wir erfüllen Wohnträume! [www.sueno.at](http://www.sueno.at)**

Ansprechperson: Gerald Mayr - [info@sueno.at](mailto:info@sueno.at)

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <4.000m  
Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap