

**Exklusives Zweifamilienhaus in Haid - viel Platz für die ganze Familie oder Ihr Unternehmen!**



**Objektnummer: 7834/129**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4053 Haid
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	340,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.794,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

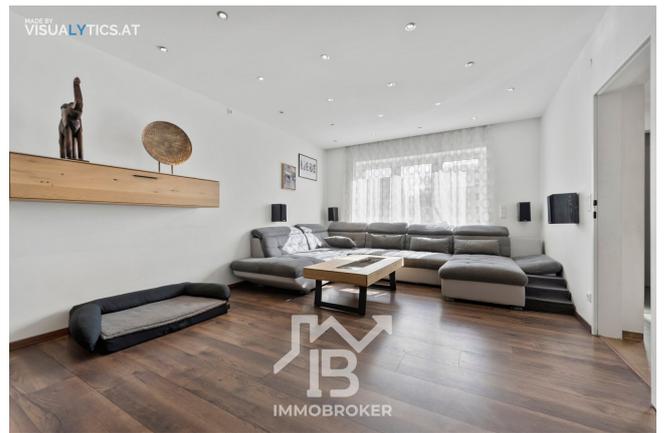


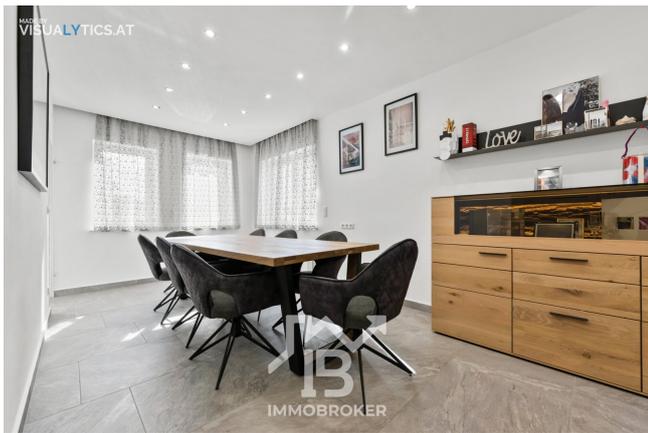
**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

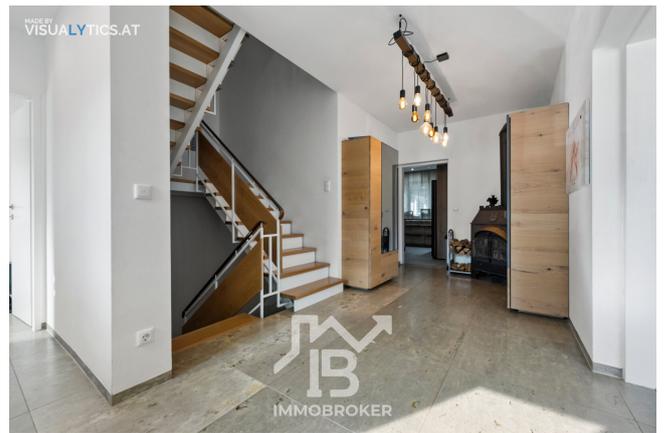
T +43 664 88 90 88 83

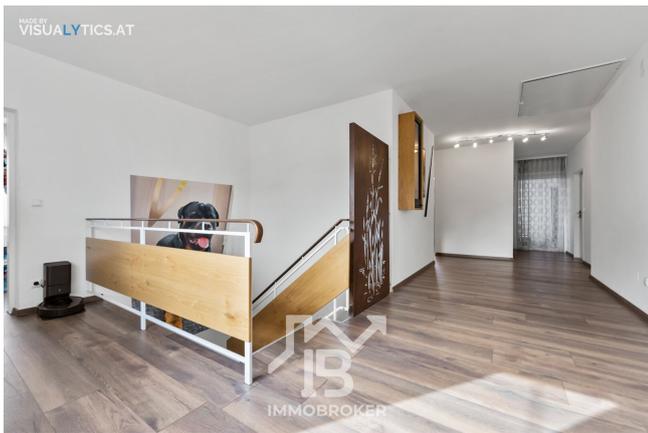




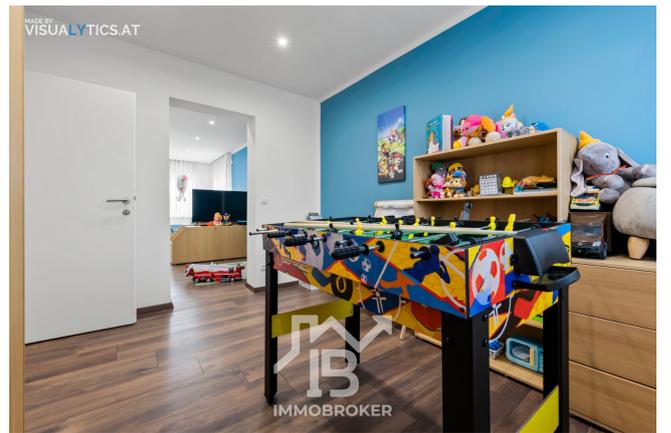




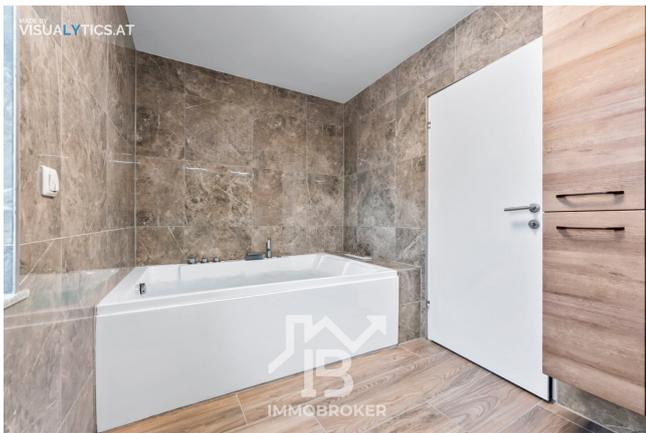




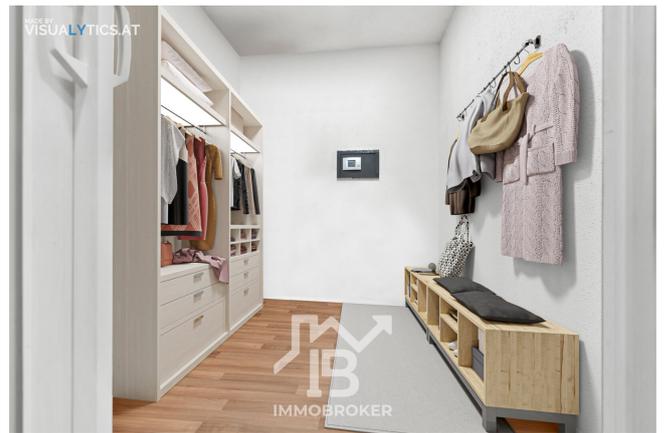


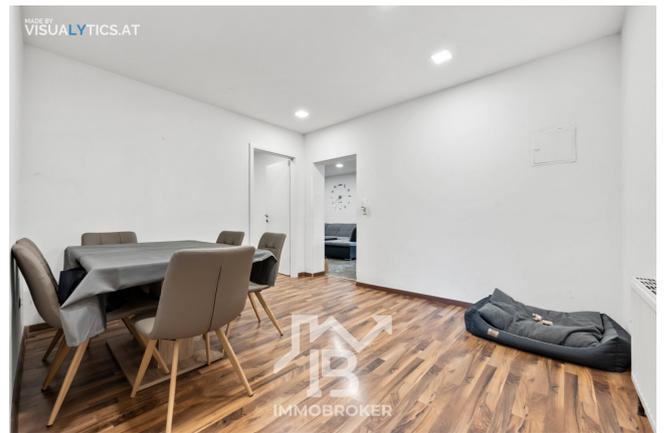














# Objektbeschreibung

## Zweifamilienhaus in Top-Lage – Modernisiert, großzügig und vielseitig nutzbar

Dieses im Jahr 2021 umfassend modernisierte Zweifamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 340 m<sup>2</sup> und lässt keine Wünsche offen.

- **Wohnfläche von ca. 340 m<sup>2</sup>** bietet viel Raum für Ihre Familie, Büro oder kreative Nutzungsmöglichkeiten.
- **Großer Garten:** Der weitläufige Garten bietet nicht nur viel Privatsphäre, sondern auch zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Gartenspiele, Barbecues oder entspannte Stunden im Grünen – für Erholung im Freien ist gesorgt!
- **Überdachte Terrasse:** Direkt vom Wohnbereich zugänglich, ist die große, überdachte Terrasse der ideale Ort für gemütliche Abende mit Freunden und Familie, unabhängig vom Wetter.
- **Pool:** Der 9,5 x 6,5 Meter große Pool ist das Highlight im Außenbereich. In den Sommermonaten sorgt er für erfrischenden Badespaß direkt vor der Haustür. Ein Traum für Kinder und Erwachsene gleichermaßen.
- **Fitnessstudio im Haus:** Für alle, die Sport in den Alltag integrieren möchten, steht ein privates Fitnessstudio zur Verfügung. So bleibt der Weg zum Training kurz und flexibel.
- **Luxuriöses Badezimmer im Obergeschoss:** Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer im Obergeschoss, das mit einer hochwertigen Whirlpool-Badewanne ausgestattet ist.

### Vielseitig nutzbare zweite Wohneinheit:

Dieses Zweifamilienhaus bietet mit einer zusätzlichen Wohneinheit von ca. 93 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die zweite Wohnung eignet sich hervorragend für:

- **Zweitfamilie oder Mehrgenerationenwohnen:** Perfekt, um Eltern oder erwachsene Kinder unter einem Dach zu vereinen, ohne dass der nötige Freiraum verloren geht.
- **Büro oder Praxis:** Die Räumlichkeiten der zweiten Wohneinheit eignen sich auch ideal für ein Homeoffice oder die berufliche Nutzung, etwa als Praxis für Ärzte, Therapeuten oder Berater. So können Sie Wohnen und Arbeiten bequem an einem Ort vereinen.

### **Keller:**

Der voll ausgebaute Keller bietet weiteres Potenzial. Er kann nicht nur als Stauraum genutzt werden, sondern bietet die Möglichkeit, weitere Wohnräume oder Hobbybereiche zu schaffen. Die großzügigen Flächen bieten viel Gestaltungsfreiraum – ob Werkstatt, Home-Cinema, Wellnessbereich oder zusätzlicher Wohnraum, hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Aktuell wird das Haus mit Öl beheizt, jedoch liegen bereits Angebote für die Umstellung auf eine effiziente Luftwärmepumpe oder alternativ eine Pelletheizung vor – die Kosten für eine Umrüstung würde ca. 35.000 € betragen.

Dieses einzigartige Haus bietet Ihnen nicht nur erstklassigen Wohnkomfort und modernste Ausstattung, sondern auch außergewöhnliche Flexibilität in der Nutzung. Der riesige Garten mit Pool und überdachter Terrasse, die moderne Ausstattung mit Fitnessstudio und Whirlpool sowie die vielseitig nutzbare zweite Wohneinheit machen diese Immobilie zu einem echten Juwel. Die gute Anbindung und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs runden das Angebot perfekt ab.

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 <3.500m

Krankenhaus <9.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap