

**Viel Platz - Hochwertige Ausstattung - Ruhelage**



**Objektnummer: 7676**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                             |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4072 Straßham                    |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig                        |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 350,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | A 11,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 790.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Carla Allram**

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 59 47 959

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







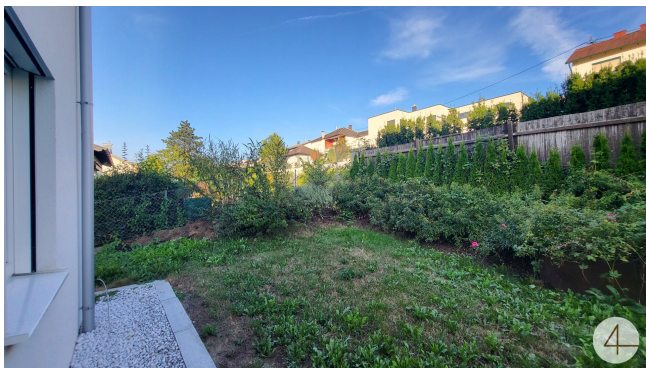




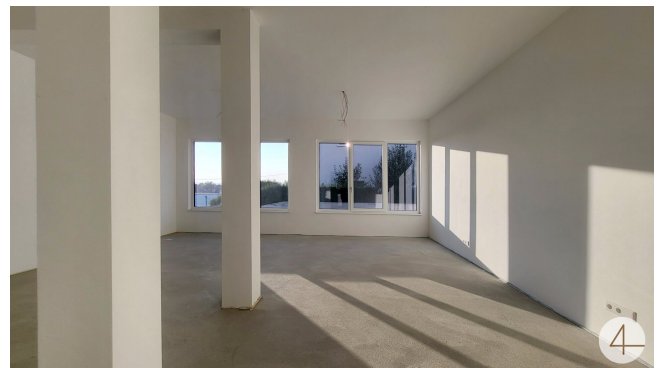














# Objektbeschreibung

## Die wichtigsten Fakten

- **Erstbezug** mit einem 584 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- Linzer Nahbereich
- 92m<sup>2</sup> Terrasse
- Überschaubarer Garten
- Erdgeschoß mit 2 Räume zu je über 40 m<sup>2</sup>, 1 Aktenraum ca. 10 m<sup>2</sup> und 3,5 m Raumhöhe, 3 Garagen, WC, Heizraum und Abstellraum.
- 1.Obergeschoß großzügiger Eingangsbereich, Dusche/Wirtschaftsraum, WC, Zimmer, ca. 46m<sup>2</sup> gr. Wohn - Küchenbereich mit 92 m<sup>2</sup> Terrasse.
- 2.Obergeschoß Diele, Designerbad, WC, 2 Zimmer, 1 Zimmer mit WC und Dusche, gr. Zimmer mit Schrankraum.

Ein wunderschönes Haus mit Luftwärmepumpe, Josko-Fenster, Tischler - Türen - Böden und Stiegen, wartet auf seinen neuen Eigentümer und könnte bald Ihr neues Wohn- und Arbeitsdomizil sein. Der perfekte Ort wohnen und arbeiten zu kombinieren - Homeoffice auf einem neuen Level.

Die moderne Immobilie befindet sich auf einer Anhöhe und sticht dadurch gleich ins Auge.

Das **Erdgeschoß ca.3,5 m Raumhöhe**, welches mit großen Fenstern und Garagentoren ausgestattet ist, ist bestens geeignet für Ihr Hobby oder als Büro.

Zwei großflächige Büros/Zimmer mit Fußbodenheizung (85 m<sup>2</sup>) und einem kleinen, praktischen Archivraum, sowie 3 Garagen oder Lagerraum ein Damen und Herren-WC, sowie ein Stiegenhaus, welches in die Wohnebenen führt eignen sich perfekt für ihr Unternehmen oder auch für private Zwecke.



Zum Entree der Villa gelangen Sie über eine breite **Außenstiege oder seitlich des Hauses.**

Die 1.Wohnebene beinhaltet ein offenes Vorzimmer mit eleganten Garderobebereich, einen weiten Flur, einen einladenden Wohn-Ess-Küchenbereich mit Ausgang auf die herrliche 92m<sup>2</sup> südseitige Terrasse.

Ein reizendes Gästezimmer, ein Gästebadezimmer mit Ausgang zum Gartenbereich, ein separates WC und einen 5m<sup>2</sup> großen Abstellraum finalisieren diese Ebene.

Über eine elegante Designerstiege gelangen Sie in die **2.Wohnebene.**

Dieses bietet drei hinreißende Kinderzimmer, ein helles Elternschlafzimmer mit praktischem Schrankraum und Ausgang auf den 14m<sup>2</sup> großen südseitigen Balkon mit Fernsicht, ein exzellentes Badezimmer mit Wanne und Dusche, sowie ein separates WC.

Im Obergeschoß befindet sich des weiteren die Möglichkeit, eine MINI Einlegewohnung mit eigener Haustüre einzurichten.

es besteht ein Naheverhältnis

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.