

## Zweifamilienhaus mit großem Garten und viel Platz



**Objektnummer: 960/70130**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Steyr
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	760,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 346,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,62
<b>Kaufpreis:</b>	396.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



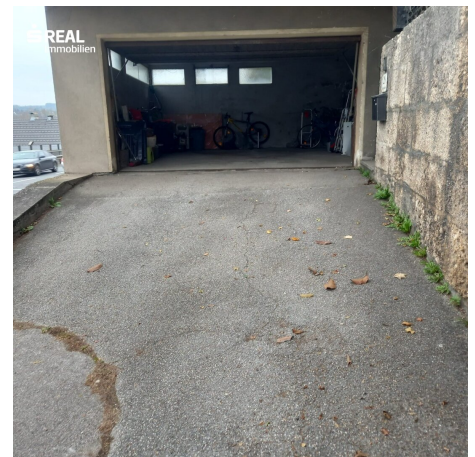
**Ing. Andres SCHATZ**

s REAL - Haag  
Bahnhofstraße 44/2. Stock  
3350 Haag, Niederösterreich

T +43 676 5635992

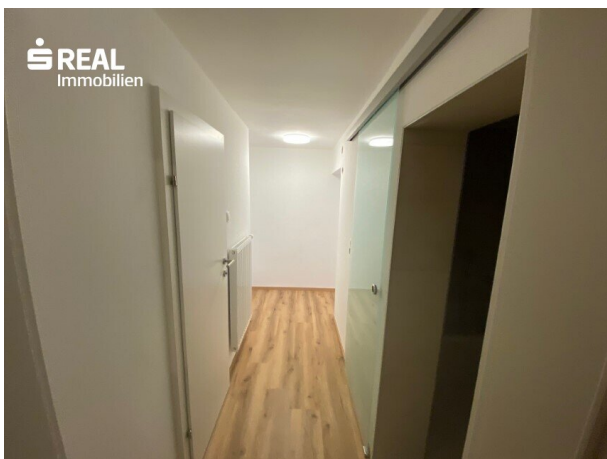
H +43 676 5635992

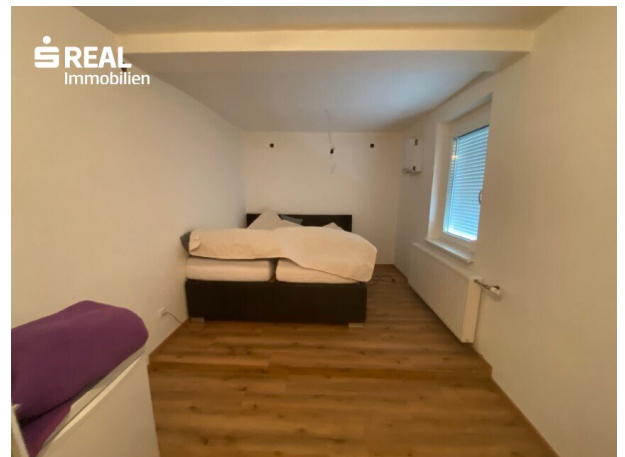
Gerne stehen  
Verfügung.

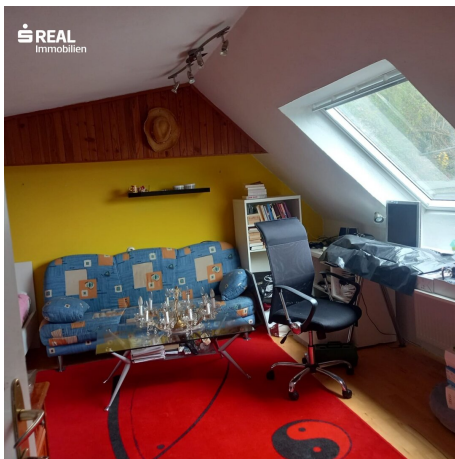






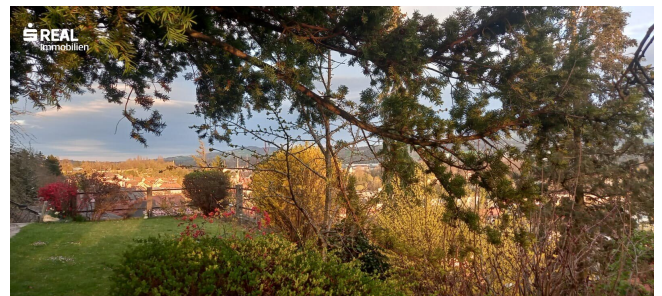
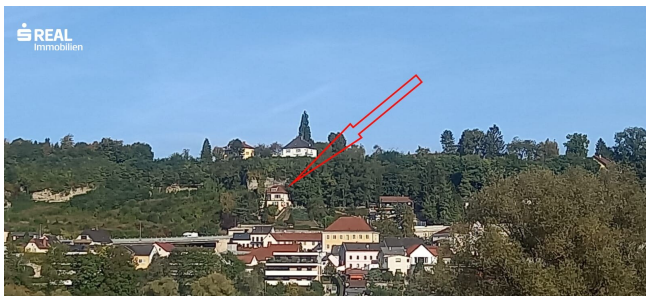






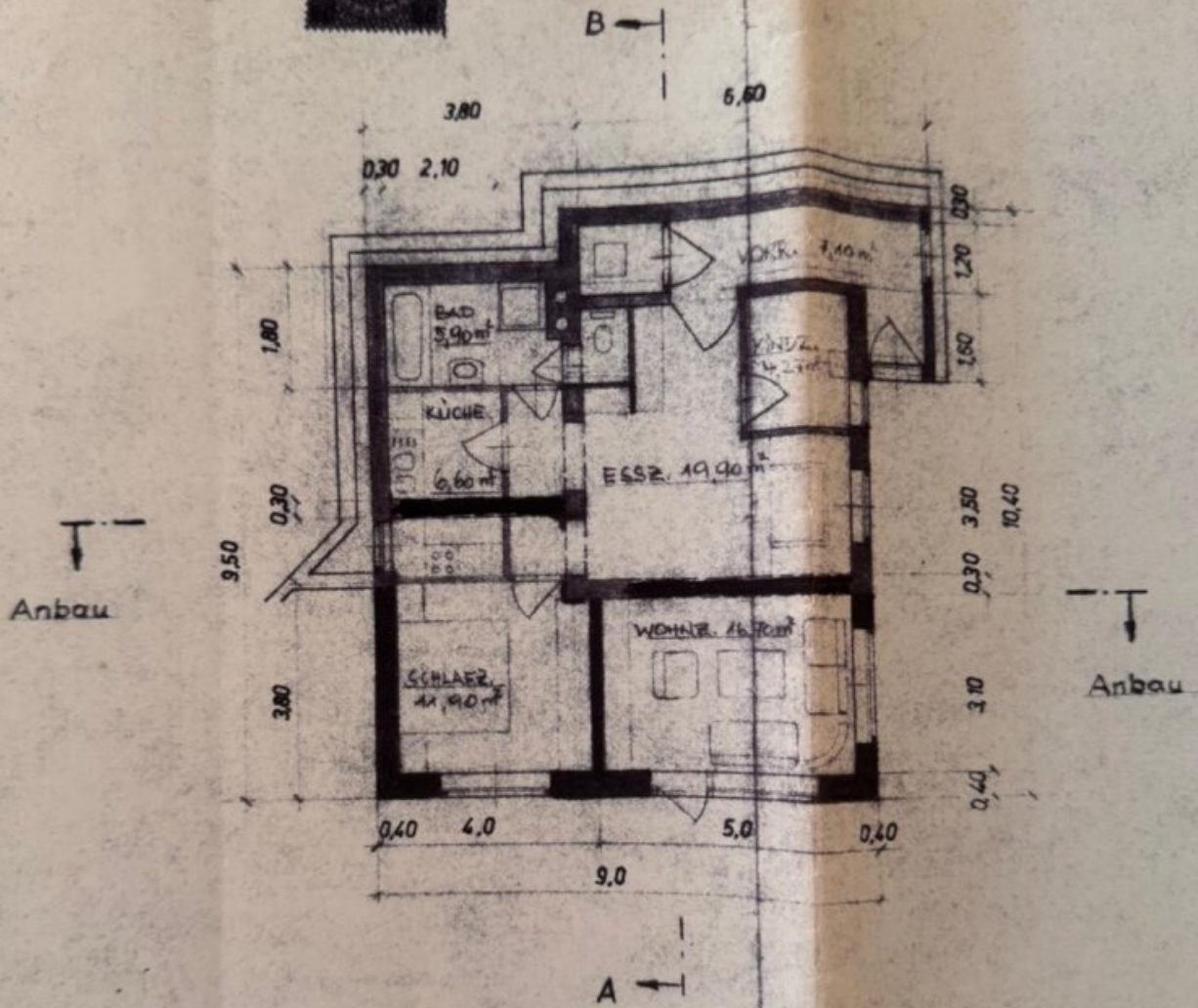








# ERDGESCHOSS MIT ANBAU



## LEGENDE :

Besteh. Mauerwerk :  
Neues :  
Abbruch :





## Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie ein einzigartiges Zweifamilienhaus mit perfekter Aussichtslage über Steyr. Das Haus besticht nicht nur durch seine ideale Lage, sondern auch durch seine beeindruckende Größe von 176m<sup>2</sup>.

Auf insgesamt 6 Zimmern können Sie und Ihre Liebsten sich entfalten und das Leben in vollen Zügen genießen.

Das Beste daran? Durch die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen und Bedürfnisse zu verwirklichen. Ob als Mehrgenerationenhaus, für Home-Office oder als Vermietungsobjekt – dieses Haus bietet Ihnen viele Möglichkeiten.

Das Wohnhaus unterteilt sich auf drei Ebenen. Die Wohneinheit im Obergeschoss wurde saniert, das Dachgeschoss ist ausbaufähig.

Raumaufteilung:

### **Erdgeschoss - ca. 77 m<sup>2</sup>**

- Vorraum
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad/WC

### **Obergeschoss - ca. 99 m<sup>2</sup>**

- Gang

- Vorzimmer
- Küche
- Wohn-Essbereich
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Bad
- WC

Die Heizung des Hauses erfolgt über Gas.

Der großzügige Garten ist in Terrassenform angelegt und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Hier können Sie Ihre Kinder spielen lassen oder gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie verbringen.

Die Doppelgarage bietet ausreichend Platz Ihr Auto und zusätzlichen Stauraum.

Doch nicht nur die Infrastruktur überzeugt: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule, Supermarkt, Bäckerei oder Einkaufszentrum – alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Ins Zentrum von Steyr gelangen Sie in ca. 20 Gehminuten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m





Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.