

**Luxus Haus zum MIETEN WOHNEN, Büro, 350 m2
Niedrigst-Energiehaus 11 KW**



Objektnummer: 7747
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|---|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4072 Straßham |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 170,00 m ² |
| Nutzfläche: | 350,00 m ² |
| Bürofläche: | 120,00 m ² |
| Zimmer: | 7 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 4 |
| Keller: | 70,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A 11,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtmiete | 3.630,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 3.300,00 € |
| Kaltmiete | 3.300,00 € |
| USt.: | 330,00 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Habe ich Ihre Neugier auf diese wundervolle Terrassen-Villa wecken können?

Zögern Sie nicht mit mir Kontakt aufzunehmen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Niedrigst-Energiehaus 11 KW

Eine wunderschöne, neu erbaute imposante Liegenschaft erstrahlt im familienfreundlichen, ruhigen Alkoven und könnte bald Ihr neues Wohn- und Arbeitsdomizil sein. Der perfekte Ort also, 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 ausgestattet ist, ist bestens geeignet für eine Kanzlei, Büro, Handwerker, Home Office oder für private Zwecke.

Zwei großflächige Büros mit Fußbodenheizung (85 m²) und einem kleinen, praktischen Archivraum, sowie 3 Garagen und Lagerraum ein Damen und Herren-WC, sowie ein Stiegenhaus, welches in die Wohnebenen führt eignen sich perfekt für ihr Unternehmen.

Zum Entree der Liegenschaft 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 92 m² Terrasse.

Ein reizendes Gästezimmer, ein Gästebadezimmer mit Ausgang zum Gartenbereich, ein separates WC und einen 5m² 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 14m² großen 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.

Habe ich Ihre Neugier auf diese wundervolle Terrassen-Villa wecken können? Zögern Sie nicht mit mir Kontakt aufzunehmen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Die wichtigsten Fakten noch einmal zusammengefasst:

- **Neubau** auf einem 584 m² großen Grundstück
- 200 m² Erdgeschoß mit 3,5 m Raumhöhe, 350 m² Nutzfläche
- 3 Etagen: Erdgeschoß (Garagen und Büro) 2 Obergeschoße (Wohnbereich)
- Luftwärmepumpe
- Linzer Nahbereich
- 92m² Terrasse für traumhafte Zusammenkünfte mit Freunden, Familie oder auch Kunden
-

Das Haus wird ohne Küche und Möbel Vermietet

Kaution: die Kaution wird mit dem Interessenten noch besprochen!

Zu dem Abgeber besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.