

## Wohnraum mit eigener Praxiseinheit



**Objektnummer: 410**  
**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markt 35
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4273 Unterweißenbach
Baujahr:	1999
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	158,62 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	83,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	65,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 87,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,99
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**MBA Gilbert Kagerer**

marktwert Immobilien GmbH





















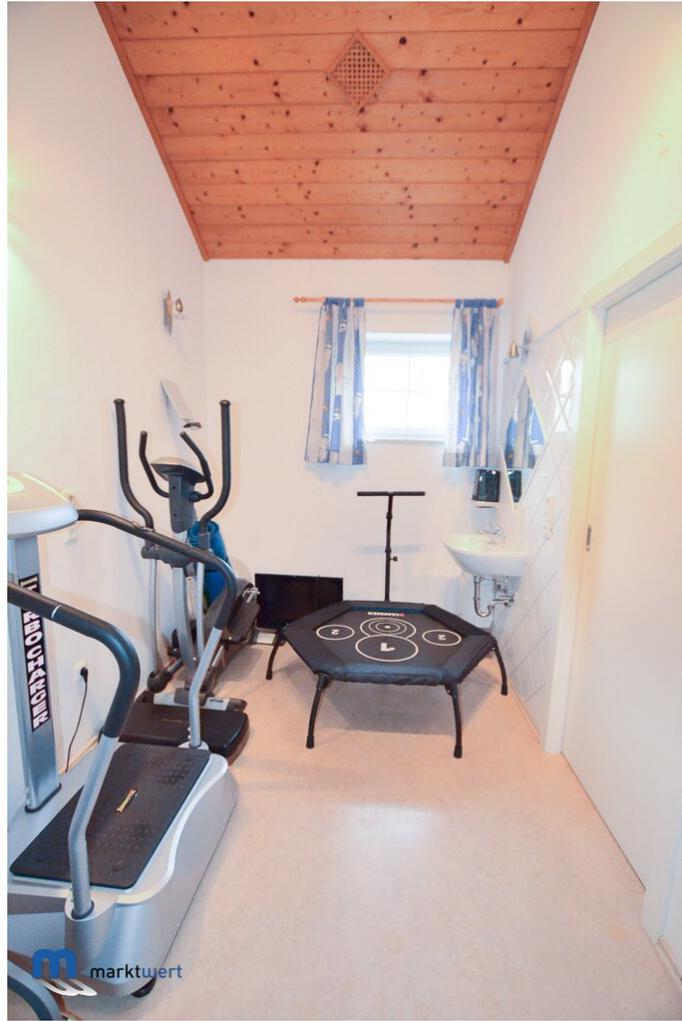


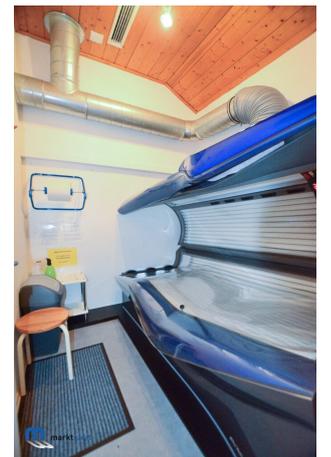




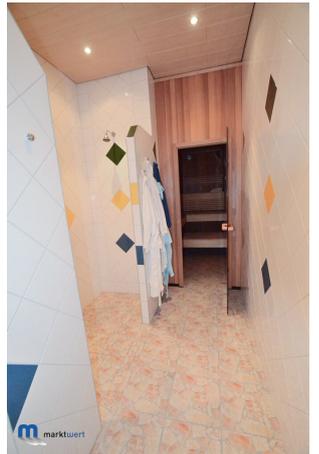






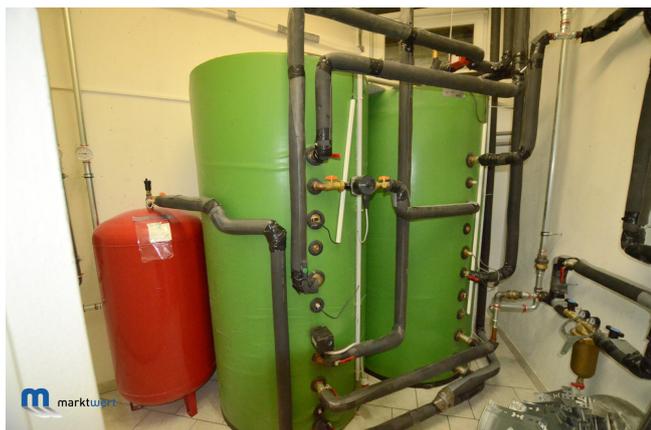


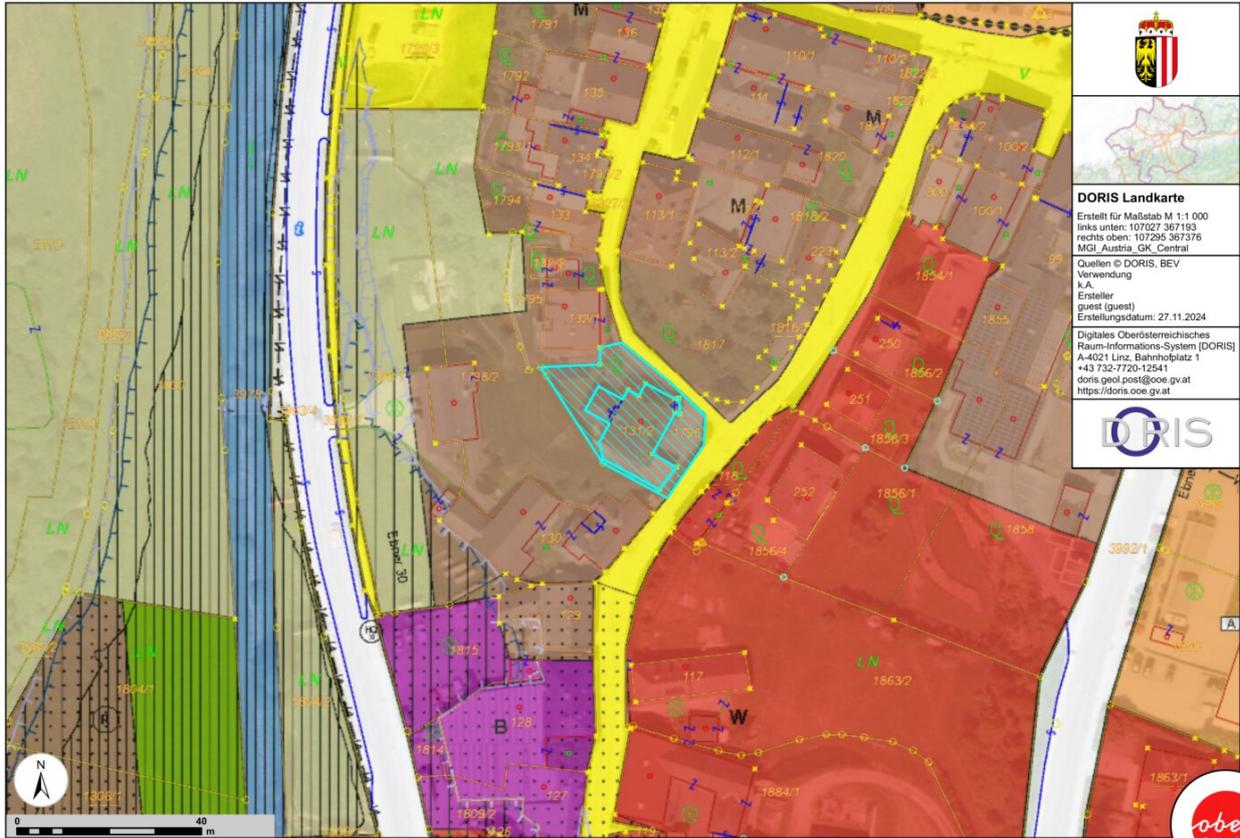


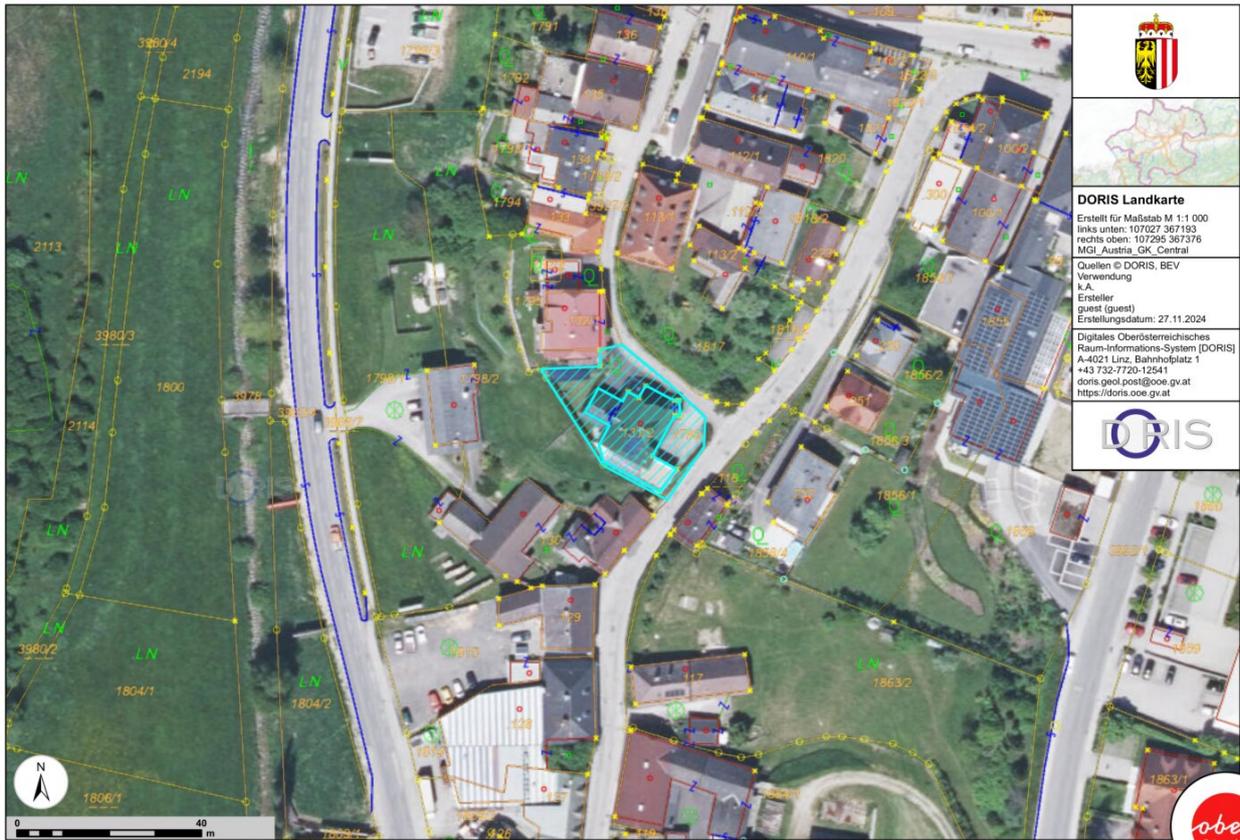














Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Das 1999 in Massivbauweise errichtete Wohn- u. Praxisgebäude, welches in den letzten Jahren mit moderner Heizung, PV-Anlage und Wallbox versehen wurde, befindet sich aufgrund hochwertiger Materialien in einem aussergewöhnlich guten und sehr gepflegten Zustand.

Der Wohnbereich teilt sich auf Erdgeschoss und Dachgeschoss auf, wobei der bergseits im EG gelegene Zugang über das sehr großzügige Carport mit Wallbox erfolgt. Die Konzeption des Wohntraktes stellt sich ideal dar. Das Erdgeschoss verfügt über Gardarobe, Gang, WC, Büro, Wohnzimmer, Ess- u. Kochbereich, Speis, Wintergarten und großzügiger Terrasse (Dielenboden), welche zum Teil überdacht und mit PV-Modulen sowie einem Sonnensegel ausgestattet ist. Das Wohnzimmer wird weiters durch einen Kachelofen mit Lustfeuerstelle aufgewertet. Als Übergang zur großzügig angelegten und Richtung Südwesten orientierten Terrasse befindet sich ein über 2 Geschoße verlaufender Wintergarten. Die Beheizung erfolgt über eine in den letzten Jahren eingebaute moderne Eiswärmepumpe via Fußboden- u. Wandheizung. Hochwertige Holz- u. Keramikböden in Verbindung mit hochwertigen Türen und Fenstern (Holz-Alu 3-fachverglast) runden den ansprechenden Wohlfühl-Charakter des Wohntraktes entsprechend ab. Rollos u. Raffstores (z.T. motorisch) bieten entsprechenden Sonnenschutz. Technisch ist das Gebäude mit einem Bus-System ausgestattet.

Im UG stehen rd. 66 m<sup>2</sup> Kellerfläche (Lager, Technik, WC, Sauna, Dusche) sowie eine großzügige Garage mit rd. 43 m<sup>2</sup> für 1 PKW zur Verfügung.

Die gesamte Wohnfläche beträgt gerundet 159 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss gesamt rd. 84 m<sup>2</sup>

Garderobe 5,79 m<sup>2</sup>, Diele 9,25 m<sup>2</sup>, WC 2,19 m<sup>2</sup>, AR 1,33 m<sup>2</sup>, Büro 9,10 m<sup>2</sup>,  
Wohnzimmer 17,42 m<sup>2</sup>, Kochen/Essen 19,05 m<sup>2</sup>, Speis 1,95 m<sup>2</sup>, Wintergarten 17,58 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss gesamt rd. 75 m<sup>2</sup>

Galerie 11,88 m<sup>2</sup>, WC 1,92 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 3 12,16 m<sup>2</sup>, Bad 15,59 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 1 13,06 m<sup>2</sup>, Schrankraum 5,94 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 2 14,41 m<sup>2</sup>, Galeriebalkon zu Wintergarten.

Privatkeller gesamt rd. 109 m<sup>2</sup>

Heizraum 4,62 m<sup>2</sup>, Technik 8,22 m<sup>2</sup>, Pufferspeicher 6,06 m<sup>2</sup>, Technik 4,87 m<sup>2</sup>,  
Waschküche 4,64 m<sup>2</sup>, WC privat 1,72 m<sup>2</sup>, Vorraum 6,23 m<sup>2</sup>, Vorraum 5,31 m<sup>2</sup>, Vorraum 6,53 m<sup>2</sup>, Lager 6,01 m<sup>2</sup>, Sauna/Dusche 11,29 m<sup>2</sup>, Garage 43,01 m<sup>2</sup>.

Im, mit Tageslicht versorgten Teil des Untergeschosses, befinden sich Praxisflächen, welche

als Massageräumlichkeiten und aktuell auch noch als Solar-Studio (2 Solariumkabinen mit Wartebereich und Sanitär) genutzt wurden/werden. Die Einheit verfügt über einen eigenen Eingang und eigenen Parkplatz für 3 PKW. Im Massagebereich sind neben einem WC, Empfangs- bzw. Wartebereich und 2 Massageräume auch ein großzügiger Aufenthaltsbereich mit Küche vorhanden.

Gewerbeinheit (Solarium u. Massage) gesamt rd. 83 m<sup>2</sup>

Eingang 5,51 m<sup>2</sup>, Solarium 1+2+Wartebereich 24,69 m<sup>2</sup>, WC 1,37 m<sup>2</sup>, Anmeldung Massage 12,29 m<sup>2</sup>, Gang 5,41 m<sup>2</sup>, WC-Massage 2,00 m<sup>2</sup>, Massage 1 7,00 m<sup>2</sup>, Massage 2 7,05 m<sup>2</sup>, Küche/Aufenthaltsbereich 17,78 m<sup>2</sup>.

### **WICHTIGER HINWEIS:**

Sie wissen nicht ob **DIESE Wunschimmobilie** für Sie finanzierbar ist (ausreichende Eigenmittel, Verkauf und Zwischenfinanzierung ihrer bestehenden Wohnliegenschaft etc.)?

Wir prüfen **VORWEG** für Sie völlig **kostenfrei** die Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute beschäftigen wir uns seit mehr als 30 Jahren mit Immobilienfinanzierungen und verfügen über beste Kontakte zu den Kreditinstituten. Vertrauen Sie uns.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.