

# **Exklusives Wohnhaus mit vielseitigem Gewerbebetriebeil – Ideal für Familie & Business!**



**Objektnummer: 8179/96**  
**Eine Immobilie von SVT-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4642 Sattledt
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	375,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	13
<b>Keller:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	979.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Trajceski

SVT-Real  
Anastasius-Grün-Gasse 16  
4600 Wels

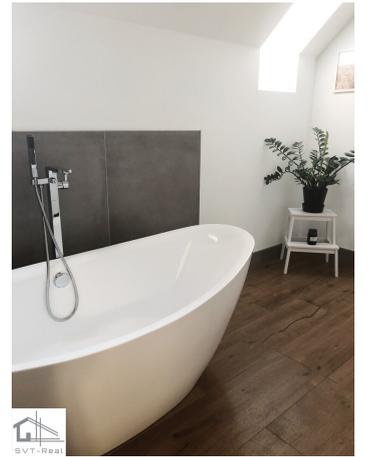
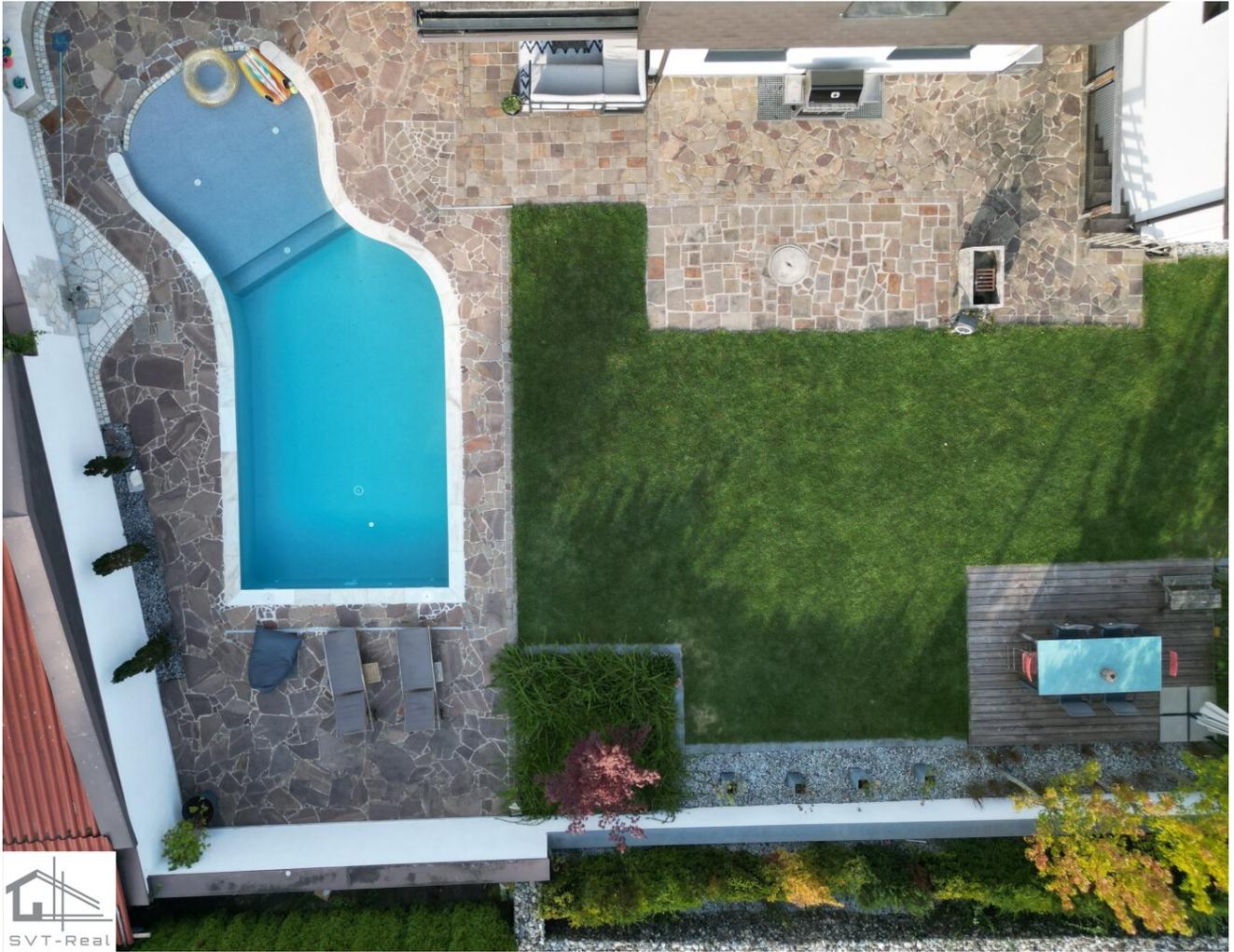
T +43 650 852 43 17

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



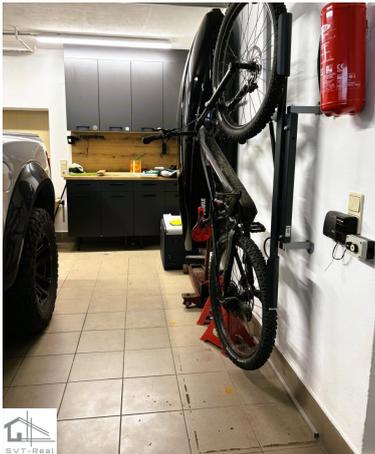














## Objektbeschreibung

Dieses topgepflegte Anwesen mit einer Grundstücksgröße von 1.360 m<sup>2</sup> vereint luxuriöses Wohnen mit vielfältigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf rund 150 m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 225 m<sup>2</sup>, ergänzt durch einen Dachboden (50 m<sup>2</sup>) sowie einem vollunterkellerten Bereich (195 m<sup>2</sup>) inkl. Sauna, Trainingsraum, Weinkeller, HWR und stilvollem Partykeller (2022).

### Highlights:

- 12 Zimmer, 4 WCs, 2 Bäder
- Hochwertige Küche mit Granitinsel, Quooker, Weinkühler & Dampfbackofen
- Begehbarer Schrank im Schlafzimmer
- Kamin innen & außen, zentrale Staubsaugeranlage
- Garage + Carport (2020), 4 Garagen- & 13 Stellplätze
- Pool mit Salzanlage & Solarheizung (2021)
- Neuer Garten mit Rollrasen, Mähroboter & Bewässerungssystem
- Fenster mit Insektenschutz & Rollläden (2020)
- Wand- & Fußbodenheizung, hochwertiger Parkett & Feinsteinzeug
- Zentralheizung mit Fernwärme

**Gewerbefläche (ca. 150 m<sup>2</sup>):** Ideal für Praxis, Kanzlei, Büro oder Schauraum – auch separat nutzbar oder vermietbar.

**Besonders geeignet für:** Ärzt:innen, Anwäl:innen, Unternehmer:innen oder als großzügiger Familiensitz mit Option auf Zusatzeinkommen durch den Gewerbebereich.

**Baujahr:** 1980 | **Innenrenovierung:** ab 2018 | **Zustand:** *sehr gut*

**Top-Lage mit idealer Verkehrsanbindung.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.500m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap