Exklusives Zweifamilienhaus mit Natur-Schwimmteich in Christkindl – Generalsaniert & Gartenparadies mit Seltenheitswer

Objektnummer: 7984/161

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

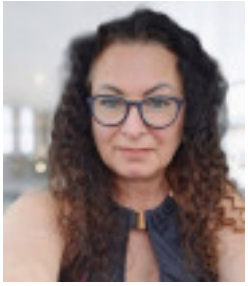
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4400 Christkindl
Baujahr:	1979
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	320,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	725.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Romana Eggendorfer-Breitenfelner

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Hübnersiedlung 4
3291 Gaming

T +43 670 1950240

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

CHAUSSON

Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN
Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!
Vermittlung - Beratung - Bewertung - Finanzierung
www.maximilian-mayrhofer.at
+43 664 51 55 985
info@maximilian-mayrhofer.at

CANO
Dope

Objektbeschreibung

In absoluter **Ruhelage von Christkindl**, einer der gefragtesten Wohngegenden von **Steyr**, erwartet Sie ein **Refugium mit Seltenheitswert.** Dieses großzügige **Zweifamilienhaus** vereint **zeitlose Bauqualität, elegante Wohnästhetik und einen außergewöhnlich liebevoll gestalteten Garten**, der seinesgleichen sucht.

Die Immobilie wurde im Jahr **1979 in massiver Ziegelbauweise (38,5 cm)** errichtet und **2013 umfassend generalsaniert.** Dach, Fenster, Haustechnik sowie die gesamte Innen- und Außengestaltung wurden dabei auf ein modernes, hochwertiges Niveau gebracht.
Ein **Vollwärmeschutz (20 cm)** und die solide Bauweise sorgen für **hervorragende Energieeffizienz und dauerhaften Wohnkomfort.**

Das Haus beherbergt **zwei vollständig getrennte, voll ausgestattete Wohneinheiten**, die flexibel genutzt werden können – ob als Mehrgenerationenhaus, Kombination von Wohnen und Arbeiten oder zur teilweisen Vermietung. **Offene, lichtdurchflutete Wohnräume, edle Materialien, zwei Wintergärten, großzügige Terrassenflächen und ein durchdachtes Raumkonzept** schaffen ein Zuhause mit viel Platz für individuelle Lebensentwürfe.

Das **vollunterkellerte Untergeschoss** bietet neben Nebenräumen ein Badezimmer und ein separates Gästezimmer – ideal für Besucher, Homeoffice oder Hobbyräume. Eine **Garage, ein Carport und zusätzliche Freistellplätze** komplettieren das Angebot.

Ein besonderes Highlight ist der **wunderschön angelegte Garten** mit einem **großen Natur-Schwimmteich, romantischem Holzsteg und einer stilvollen Teichhütte.** Dieser private Rückzugsort bietet zu jeder Jahreszeit eine einzigartige Lebensqualität und ist weit mehr als nur ein Außenbereich – er ist gelebtes Wohlfühlen im Grünen.

Optional kann das **angrenzende Nachbargrundstück mit ca. 988 m²** zusätzlich erworben oder gepachtet werden – eine attraktive Erweiterungsmöglichkeit für Gartenliebhaber, Bauherren oder Anleger.

Die Höhepunkte im Überblick:

?? Massive Bauweise – 38,5 cm Ziegelmauerwerk

?? Generalsanierung 2013 – Dach, Fenster, Haustechnik, Vollwärmeschutz

?? Zwei getrennte Wohneinheiten – flexibel nutzbar

?? Vollunterkellerung mit Bad und Gästezimmer

?? Garage, Carport und zusätzliche Stellplätze

?? Großzügige Terrassen und zwei Wintergärten

?? Liebevoll gestaltete Wohnräume mit viel Tageslicht

?? Wunderschöner Garten mit Natur-Schwimmteich, Teichhütte und Holzsteg

?? Optional erweiterbar durch Nachbargrundstück (ca. 988 m²)

?? Hervorragende Ruhelage in Christkindl – sonnig, naturnah und stadtnah

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen, sonnigen Wohngegend von Christkindl, Steyr**, die sich durch ihre **hohe Lebensqualität und naturnahe Umgebung** auszeichnet. Hier wohnen Sie inmitten einer gepflegten Einfamilienhaus-Siedlung mit großzügigen Grundstücken – **das Stadtzentrum von Steyr, Nahversorgung, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar.**

Diese Lage verbindet das **Beste von Stadt und Natur** – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben.

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.

Wir unterstützen Sie gerne auch bei der **Finanzierung** Ihrer Traumimmobilie – ganz ohne Mindesteigenkapital und zu besten Konditionen. Kontaktieren Sie uns unverbindlich!

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben basieren auf Informationen des Abgebers, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Behördliche Genehmigungen und Auflagen sind vom Käufer/Mieter/Pächter eigenständig zu erfüllen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen bleiben vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen sind kostenlos, die Provision wird nur im Erfolgsfall fällig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap