

**TOP Wohnhaus mit Geschäftslokal, Garten, Terrasse,
Garage, zentrale und ruhige Lage!
ZWEITWOHNSITZFÄHIG!**



Objektnummer: 10943

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger
Immobilienmakler KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8940 Liezen
Baujahr:	1995
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	250,00 m ²
Nutzfläche:	350,00 m ²
Verkaufsfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	6
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



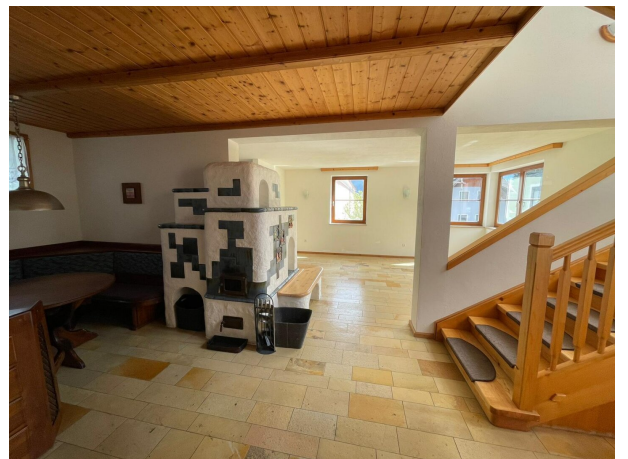
Hans Jürgen Bacher

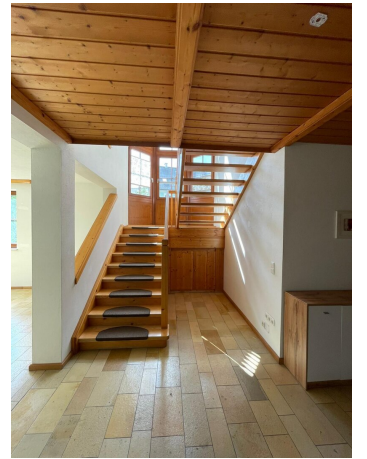
wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptstraße 3
8940 Liezen

T +43 3612 25080
H +43 676 49 756 73













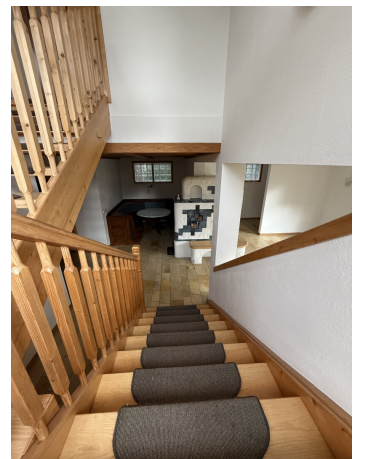






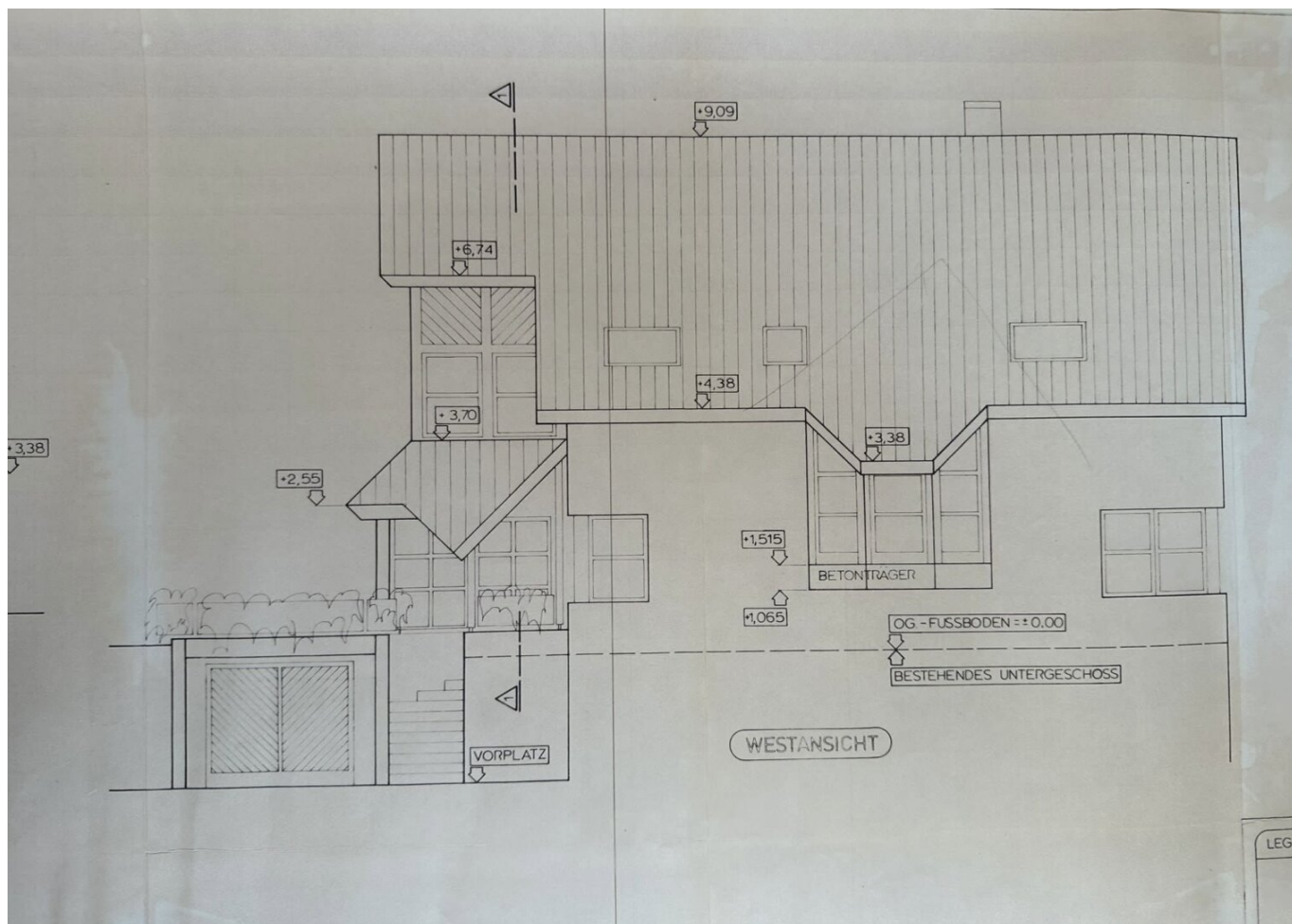


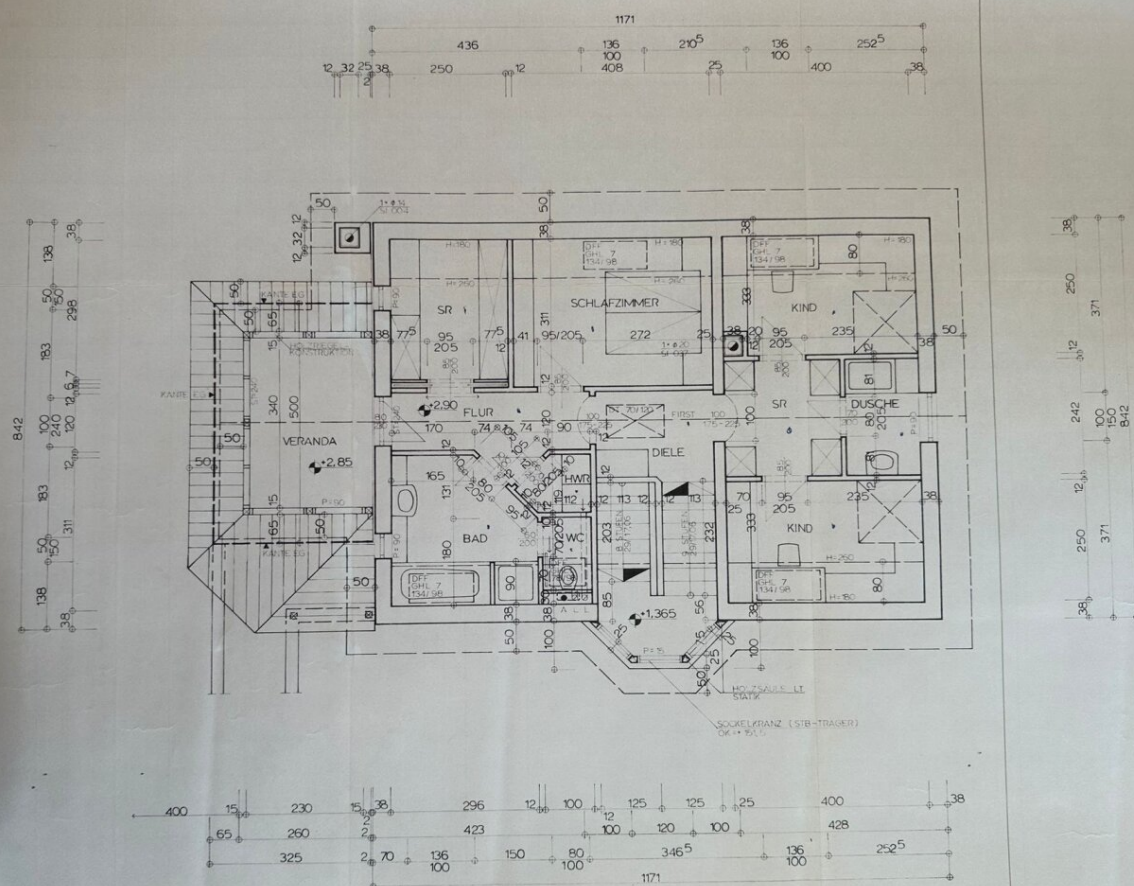


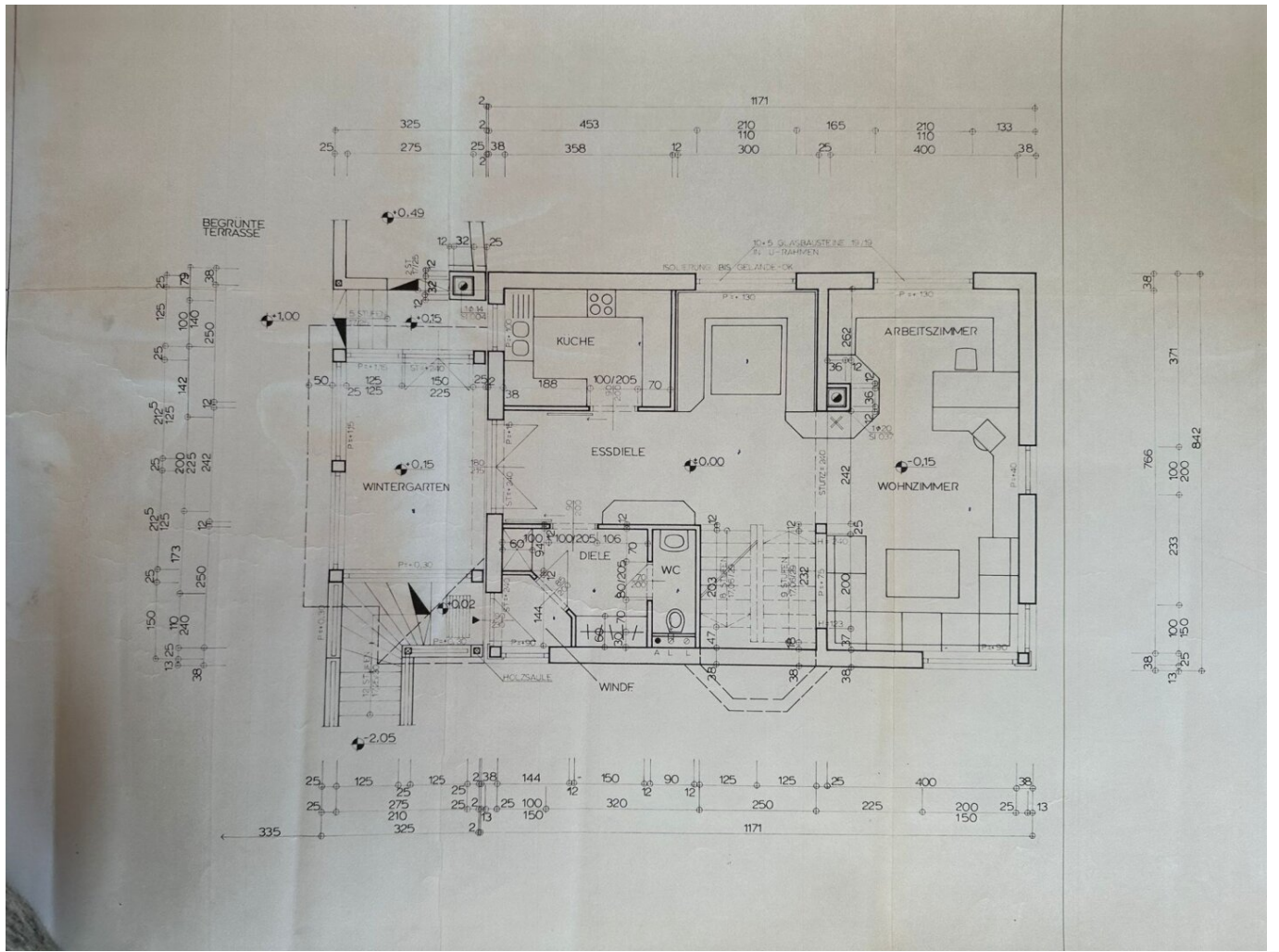


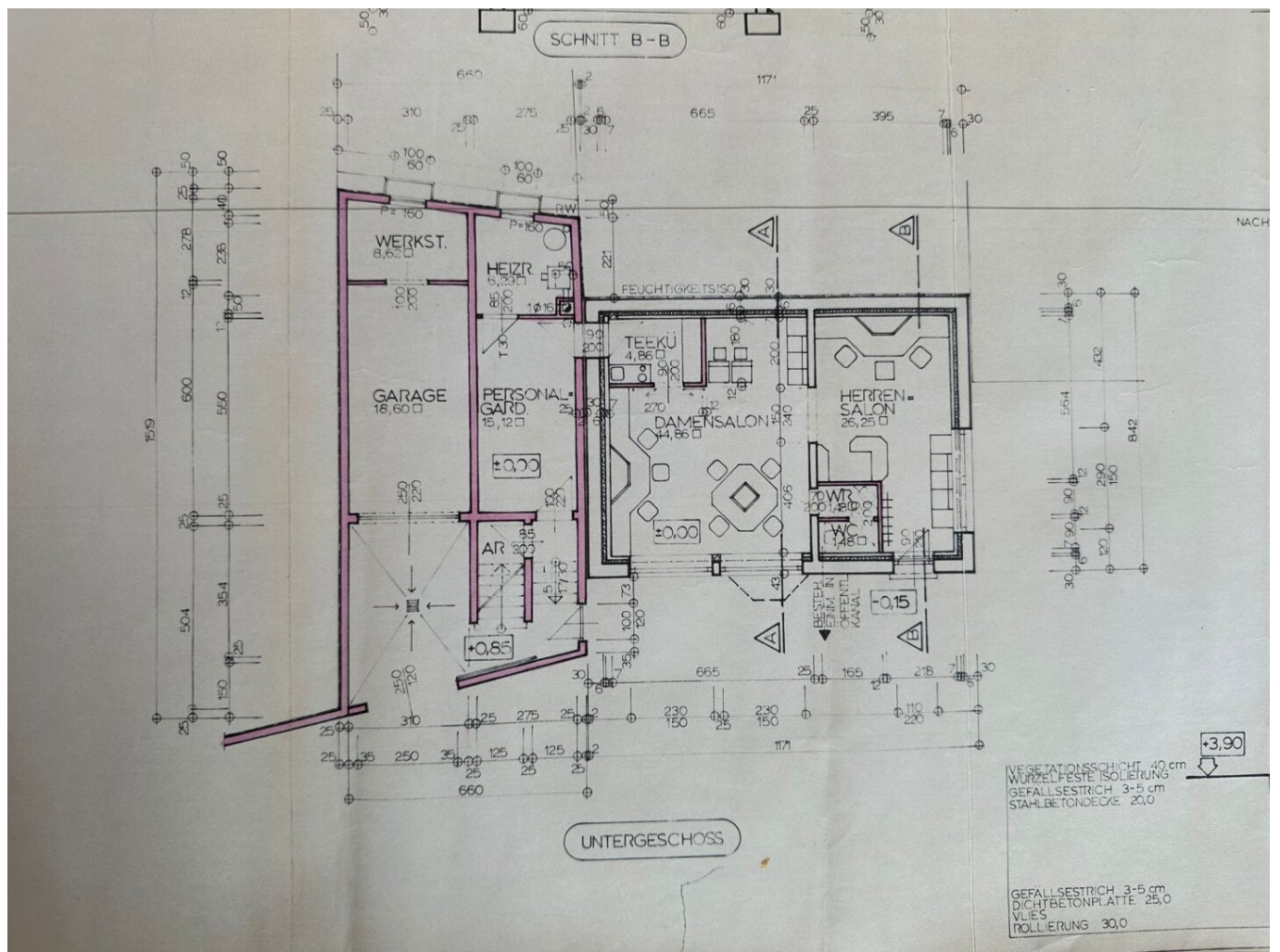


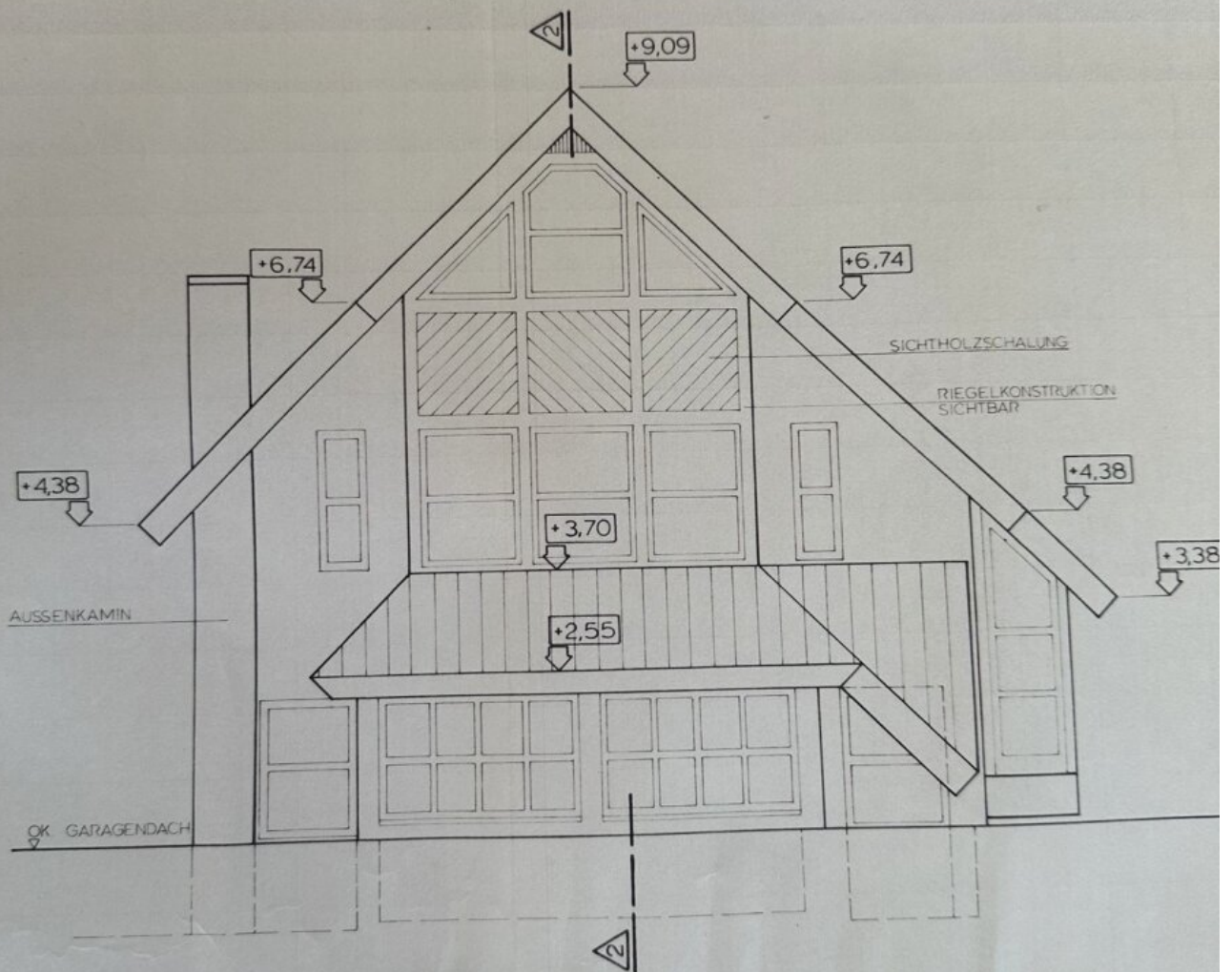




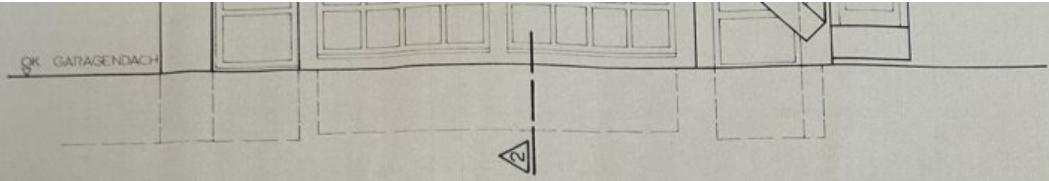




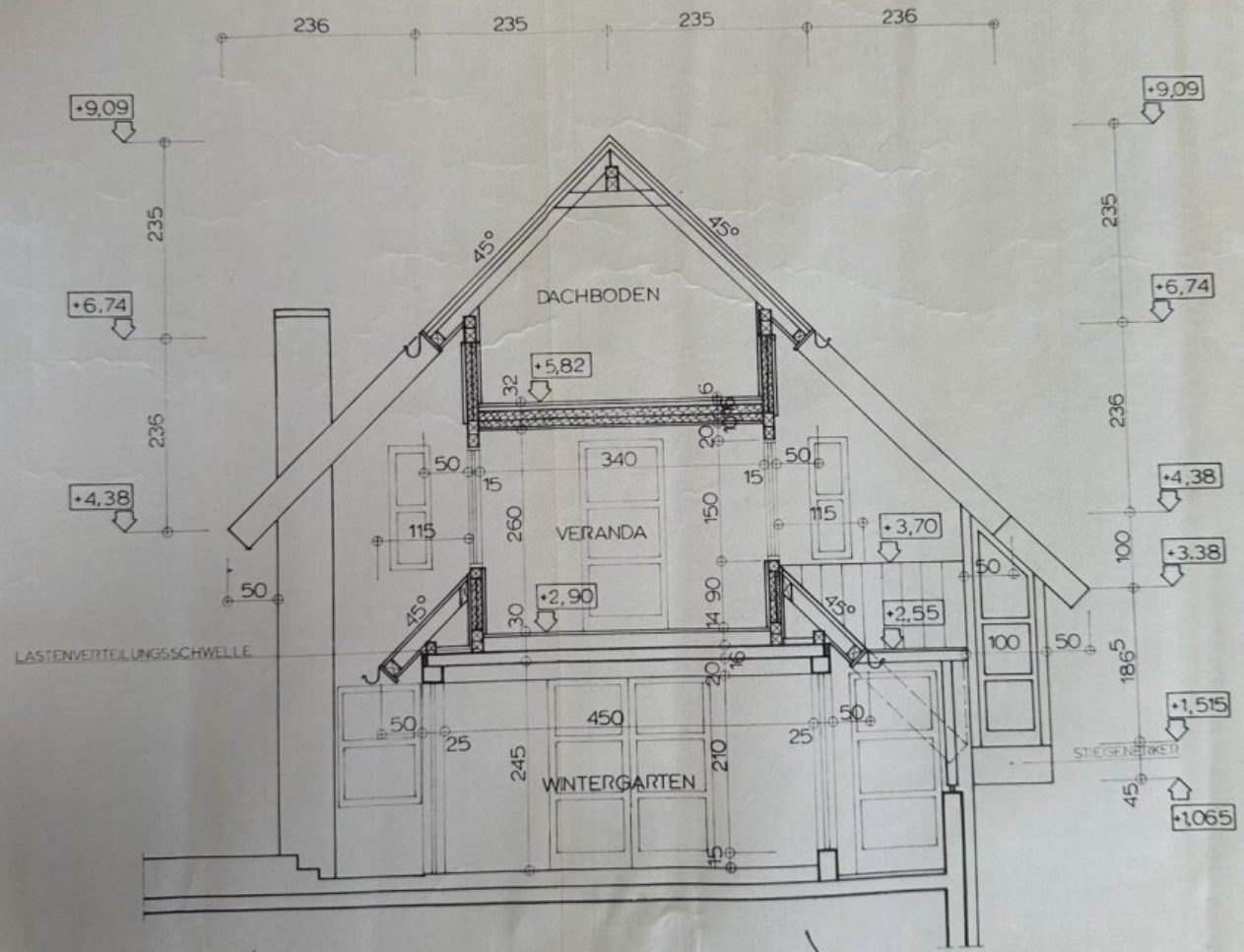




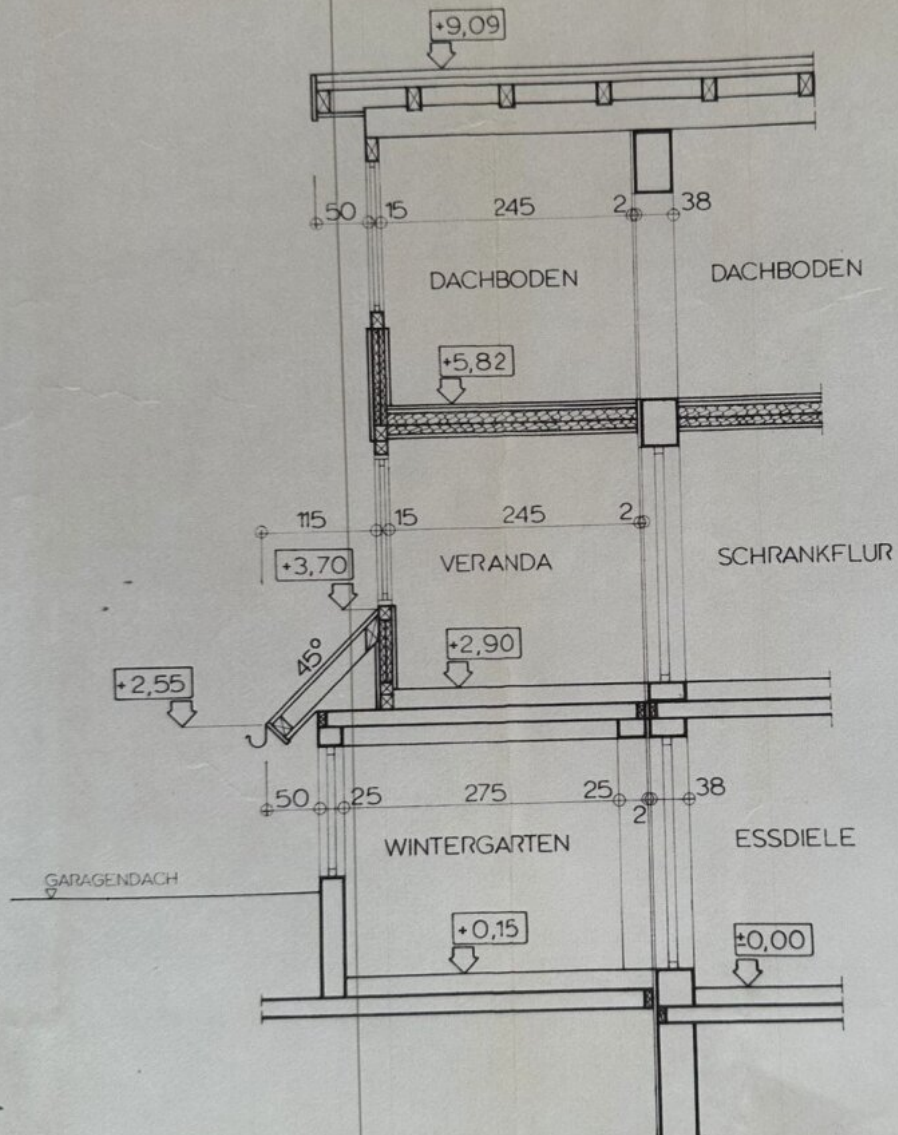
NORDANSICHT



NORDANSICHT



FRONTALSCHNITT DURCH VERANDA / 1-1



SEITENSCHNITT DURCH VERANDA / 2-2

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnhaus mit Garten und Geschäftslokal – Zweitwohnsitzfähig und hochwertig ausgestattet

Dieses äußerst gepflegte Wohnhaus mit ca. **250 m² Wohnfläche** bietet Wohnkomfort auf hohem Niveau – **inkl. gewerbliches Geschäftslokal** im Erdgeschoss.

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoss:

Der einladende Wohnbereich besticht durch ein großzügiges Wohnzimmer mit hochwertigem **Kachelofen**, ein stilvolles **Esszimmer**, ein **Büro** sowie eine separate **Küche mit direktem Zugang zur Terrasse und in den liebevoll gestalteten Garten** samt Gartenhäuschen. Außerdem befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste WC mit Pissoir. Ein eleganter Stiegenaufgang führt ins Obergeschoss.

1. Obergeschoss:

Hier erwarten Sie **fünf gut geschnittene Zimmer**, ein **Badezimmer** mit Dusche, Badewanne sowie ein separates WC und Fenster. Die Etage bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Dachgeschoss:

Ein großzügiger Raum im Dachgeschoss bietet sich als Atelier, Studio oder zusätzlicher Wohnbereich an.

Zusätzliche Highlights

- **Zweitwohnsitzfähig** – ideal für Ferien, Rückzugsort oder Homeoffice in ruhiger Lage
- **Garage, Carport** & zusätzlicher Stellplatz
- **Keller mit Werkstättenraum, Sauna und Dusche**
- **Heizraum separat zugänglich**

Voll ausgestattetes Geschäftslokal im Erdgeschoss – ehem. Friseursalon mit Potenzial

Dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf ca. **94 m²** eine optimale Grundlage für zahlreiche Geschäftsmodelle – ob im **Beauty-, Gesundheits- oder Dienstleistungsbereich**.

Der ehemalige Friseursalon ist vollständig ausgestattet und erlaubt eine **sofortige Weiterverwendung ohne großen Umbauaufwand**. Der Grundriss umfasst einen **freundlichen Empfangsbereich**, einen **Hauptarbeitsraum**, eine **Toilette**, einen zusätzlichen Raum mit **Pantryküche** sowie einen **extern zugänglichen Pausenraum** – ideal für Mitarbeitende oder kurze Rückzugszeiten.

Dank der Erdgeschosslage, guter Sichtbarkeit und praktischen Raumaufteilung eignet sich das Lokal hervorragend für:

- Friseure, Kosmetikstudios, Nagel- oder Fußpflege
- Büro- oder Beratungsräume
- Physiotherapie oder ähnliche Praxen

Dieses Wohnhaus besticht durch seine **hochwertige Ausstattung** und vereint **modernen Wohnkomfort, funktionale Raumgestaltung und ein hohes Maß an Privatsphäre**. Der gepflegte Garten mit angrenzender Terrasse schafft eine **idyllische Atmosphäre**, ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Anlässe.

Dank der großzügigen Raumaufteilung bietet die Immobilie zudem den **perfekten Rahmen für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** – ideal für Selbstständige, Freiberufler oder Homeoffice-Nutzer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap