

# Gewerbeliegenschaft mit Bungalow in Puchkirchen zu kaufen



**Objektnummer: 7359/3460**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4849 Puchkirchen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	378,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

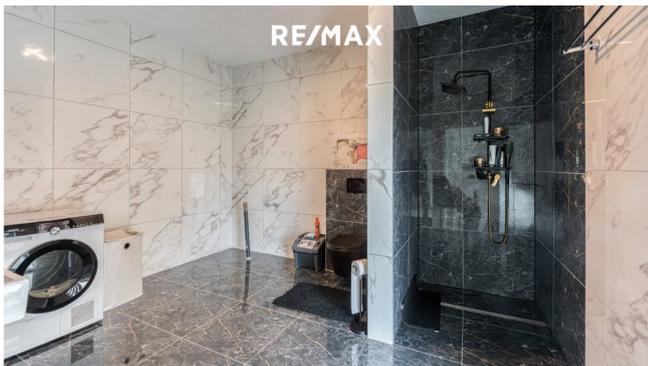


**Günther Mamoser**

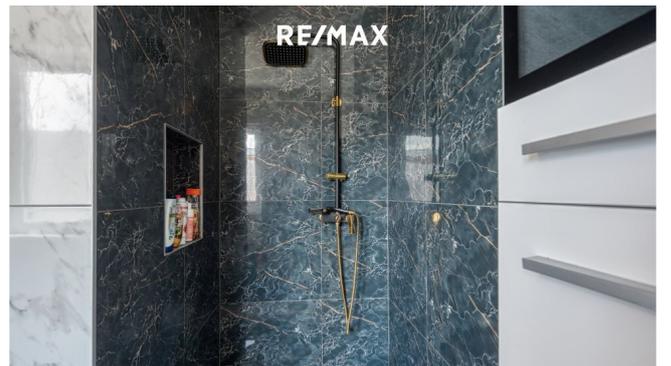
RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck





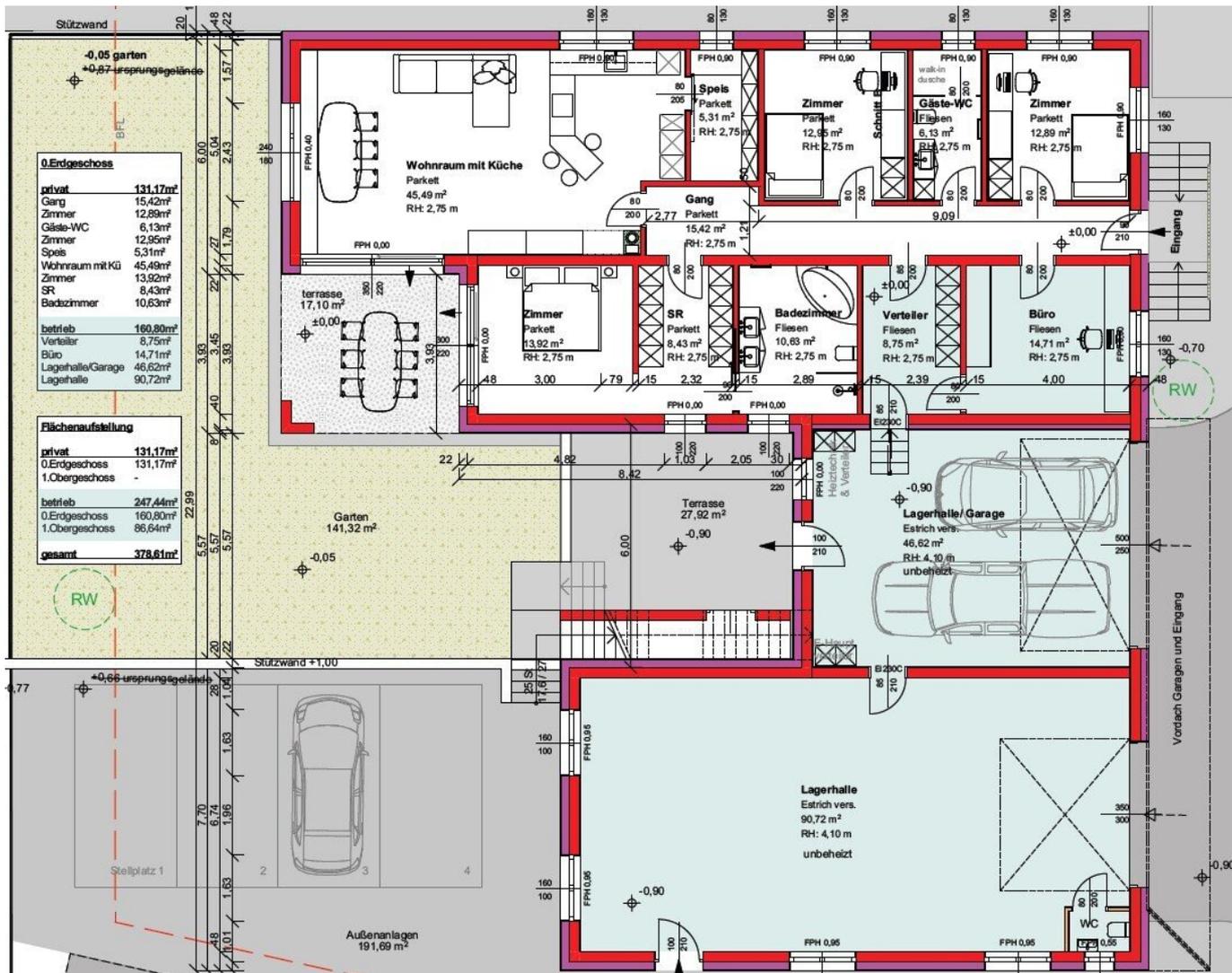












## Objektbeschreibung

Moderner Bungalow mit Doppelgarage, Lagerhalle und zweiter Wohnung.

Das Grundstück liegt im Mischbaugebiet, das heißt, es ist auch eine gewerbliche Nutzung notwendig.

Die Nutzflächen teilen sich in zwei Wohnbereiche, eine im Bungalow mit ca. 131 m<sup>2</sup>.

Der Wohnraum teilt sich in Vorhaus mit Garderobe, Küche mit einer Kochinsel, einer Speisekammer, sowie Essplatz und das offene Wohnzimmer mit Kamin und mit dem Ausgang auf die überdachte Terrasse.

Ein Elternschlafzimmer mit Schrankraum und eigenem Badezimmer mit WC. Zwei weitere Schlafzimmer und eine extra Dusche mit WC stehen für die Familie und die Gäste zur Verfügung. Ein weiteres Zimmer ist als Büro gewidmet. Auffällig hohe Räume und der helle Marmorboden bieten ein angenehmes Wohngefühl.

Die zweite Wohnfläche liegt im Obergeschoß der Lagerhalle mit ca. 90 m<sup>2</sup>, und einer nicht einsehbaren Dachterrasse mit ca. 47 m<sup>2</sup>. Diese ist als Mitarbeiterwohnung gewidmet.

Auch diese bietet eine Küche, Bad und WC, sowie zwei Schlafzimmer.

Beide Wohnungen sind voll eingerichtet mit Küchen und Wohnmöbeln.

Beheizt werden die Flächen mit zwei sparsamen Luftwärmepumpen und Fußbodenheizung.

Die Doppelgarage mit 46 m<sup>2</sup> und die Lagerhalle mit 90 m<sup>2</sup> sollten auch gewerblich genutzt werden.

Die gesamte Nutzfläche von 378 m<sup>2</sup> teilt sich in den Wohnbereich mit 131 m<sup>2</sup>, die Garagen, das Lager und die Mitarbeiterwohnung mit zusammen 247 m<sup>2</sup> wird betrieblich genutzt.

Was wird noch gemacht?

Wärmedämmung am Gebäude wird fertiggestellt, vernetzt und verspachtelt.

Gartenmauer mit einem Glas Zaun wird gemacht.

Erdarbeiten im Garten werden fertiggestellt.

Garagentor ist bestellt und wird noch eingebaut.

Der Außenputz kann gemacht werden, kostet aber extra.

Puchkirchen am Trattberg liegt ca. 15 Minuten von der Bezirkshauptstadt Vöcklabruck und der Westautobahn entfernt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <5.000m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap