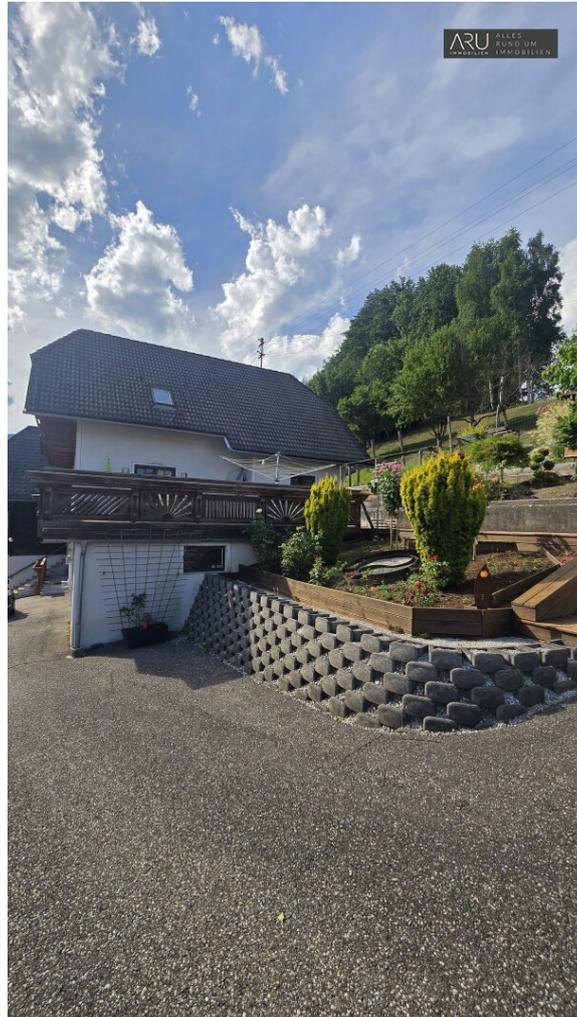


## Zwei Häuser, ein Zuhause – vielseitiges Wohnjuwel in idyllischer Lage



**Objektnummer: 5953/426**

**Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8190 Birkfeld
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	265,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	530,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.902,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	299.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

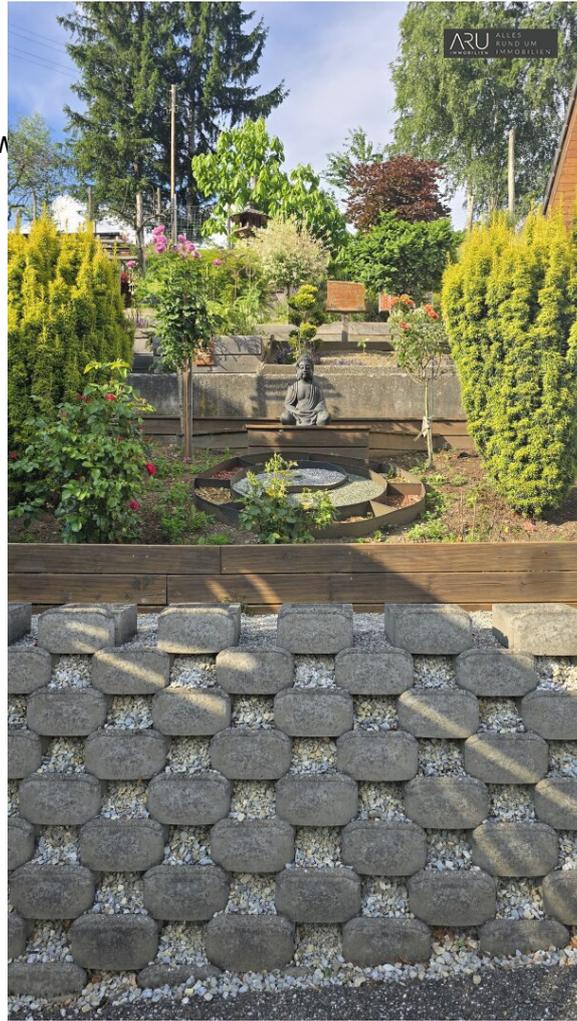


**Thomas Engel**

ARU Immobilien GmbH  
Kircheggstraße 101  
8291 Burgau

T +43 681 103 169 90

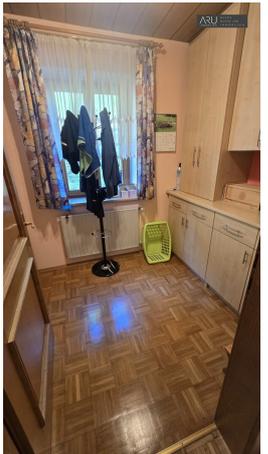
Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.



gungstermin zur























## Objektbeschreibung

Willkommen in einem ganz besonderen Zuhause, das Raum für Generationen, gemeinsame Momente und individuelle Freiheiten bietet! Dieses charmante **Zweifamilienhaus mit getrennten Eingängen** vereint das Beste aus zwei Baustilen: uriger Charme trifft auf moderne Großzügigkeit.

Das **ältere Wohnhaus**, ein traditionelles **Holzblockhaus** ca. aus dem Jahr **1950**, strahlt Gemütlichkeit und Wärme aus. Auf rund **112 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet es ein behagliches Wohngefühl, das durch die natürliche Holzbauweise unterstrichen wird – perfekt für all jene, die den alpinen Stil und das Leben im Einklang mit der Natur lieben.

Direkt daneben befindet sich das **zweite Wohnhaus**, ein solides **Ziegelmassivhaus**, das etwa **1988** errichtet wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. **145 m<sup>2</sup>** überzeugt es durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Highlight: die rund **40 m<sup>2</sup> große Terrasse** – ideal für entspannte Stunden im Freien, Grillabende mit Freunden oder das Frühstück in der Morgensonne.

Ob als Generationenhaus, für zwei Familien, zum Wohnen & Vermieten oder Arbeiten & Leben unter einem Dach – dieses Ensemble bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

### Highlights auf einen Blick:

- Zwei separate Wohnhäuser mit **getrennten Eingängen**
- Gesamtwohnfläche ca. **257 m<sup>2</sup>**
- **Holzblockhaus (Bj. ca. 1950)** mit ca. 112 m<sup>2</sup> – urig & charmant
- **Ziegelhaus (Bj. 1988)** mit ca. 145 m<sup>2</sup> – großzügig & hell
- Ca. **40 m<sup>2</sup> Terrasse** – sonnig & einladend
- Viel Platz für Familien, Investoren oder kreative Wohnideen

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich ein außergewöhnliches Zuhause mit Charakter und Potenzial – in ruhiger Lage und mit viel Raum für Ihre Zukunft!

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <8.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Post <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap