

**Selbstständig und doch im eigenen sicheren Hafen,  
WOHNEN-BÜRO, Niedrigst-Energiehaus 11 KW**



**Objektnummer: 8060**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4072 Straßham
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 11,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	979.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

35.244,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

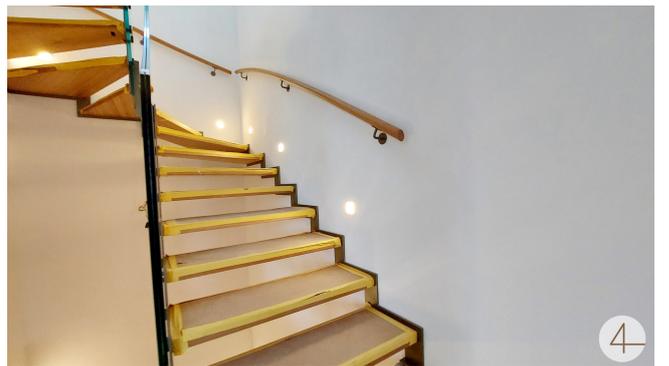


**Thomas Mader**

4immobilien GmbH

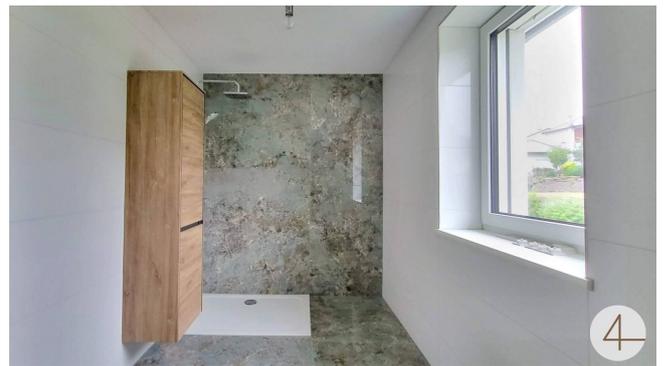








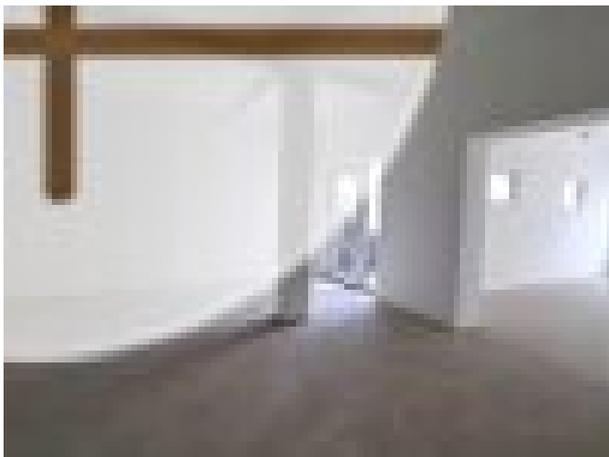


















# Objektbeschreibung

## Selbstständig und doch im eigenen sicheren Hafen

Diese besondere Villa in Straßham bei Alkoven vereint, was viele suchen und nur selten finden: einen professionellen Arbeitsplatz und ein lichtdurchflutetes Zuhause für die ganze Familie – an einem Ort, harmonisch verbunden.

Der ebenerdige Bereich mit ca. 100 m<sup>2</sup> bietet ideale Voraussetzungen für eine Ordination, ein Büro, Studio oder eine Kanzlei – mit separatem Eingang und genügend Parkplätzen für Patienten, Kunden oder Geschäftspartner.

Darüber liegt Ihr privater Wohnbereich: großzügig geschnitten, mit hellen Räumen, großen Fensterfronten und Terrassen, die den Blick ins Grüne öffnen. Hier finden Sie Ruhe, Geborgenheit und Raum für gemeinsame Zeit mit Ihrer Familie.

Das macht dieses Zuhause einzigartig:

- insgesamt ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. drei Garagen, ein Niedrigst-Energiehaus 11 KW
- 100 m<sup>2</sup> ebenerdig für Praxis, Büro oder kreative Nutzung – separater Zugang
- oberer Wohnbereich mit viel Licht und Wohlfühlatmosphäre
- große Terrassen und Balkone für entspannte Stunden
- pflegeleichtes 530 m<sup>2</sup> Grundstück
- ruhige Lage mit schneller Anbindung:
- Linz Zentrum ca. 9 Minuten
- Wels Zentrum ca. 20 Minuten
- Flughafen Linz-Hörsching ca. 8 Minuten
- Eferding ca. 8 Minuten
- Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

Vorzüge des Ortes Straßham / Alkoven:

- ruhige Wohngegend mit viel Grün und Natur
- familiäres Umfeld mit Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in der Nähe
- attraktive Lage für Kunden oder Patienten: gut erreichbar, ohne Innenstadtverkehr
- hohe Lebensqualität durch Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe

Ein Haus, das Arbeit und Familie nicht trennt, sondern beides auf ideale Weise verbindet – in einer Lage, die Beruf und Alltag erleichtert.

**Kaufpreis: 998.000 €**

Zur Info: ein Mietkauf ist auch möglich! das würde nur mit einer höheren Anzahlung und Kautioin möglich sein!

Habe ich Ihre Neugier auf diese wundervolle Terrassen-Villa wecken können?

Eine wunderschöne, neu erbaute imposante Liegenschaft erstrahlt im familienfreundlichen, ruhigen Alkoven, Straßham und könnte bald Ihr neues Wohn- und Arbeitsdomizil sein. Der perfekte Ort also, wohnen und arbeiten zu kombinieren - Homeoffice auf einem neuen Level.

**Die moderne Immobilie befindet sich auf einer Anhöhe und sticht dadurch gleich ins Auge.**

**Die 1.Wohnebene**

beinhaltet ein offenes Vorzimmer mit eleganten Garderobenbereich, einen weiten Flur, einen einladenden Wohn-Ess-Küchenbereich mit Ausgang auf die herrliche 92 m<sup>2</sup> Terrasse.

Ein reizendes Gästezimmer, ein Gästebadezimmer mit Ausgang zum Gartenbereich, ein separates WC und einen 5m<sup>2</sup> großen Abstellraum finalisieren diese Ebene.

Über eine elegante Designerstiege gelangen Sie in die

## **2.Wohnebene**

Dieses bietet drei hinreißende Kinderzimmer, ein helles Elternschlafzimmer mit praktischem Schrankraum und Ausgang auf den 14m<sup>2</sup> großen Balkon mit Fernsicht, ein exzellentes Badezimmer mit Wanne und Dusche, sowie ein separates WC.

Im Obergeschoß befindet sich des weiteren die Möglichkeit, eine MINI Einliegerwohnung mit eigener Haustüre einzurichten.

Habe ich Ihre Neugier auf diese wundervolle Terrassen-Villa wecken können? Zögern Sie nicht mit mir Kontakt aufzunehmen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

### **Die wichtigsten Fakten noch einmal zusammengefasst:**

- **Neubau** auf einem 584 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- 200 m<sup>2</sup> Erdgeschoß mit 3,5 m Raumhöhe, 350 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3 Etagen:
- Erdgeschoß drei Auto Garagen und ein 100 m<sup>2</sup> Büro
- 1 Obergeschoße, Wohnbereich gesamt 180 m<sup>2</sup>
- 2 Obergeschoß Wohnbereich und eine kleine Einliegerwohnung ca 22 m<sup>2</sup>

- Luftwärmepumpe
- Linzer Nahbereich
- 92m<sup>2</sup> Terrasse für traumhafte Zusammenkünfte mit Freunden, Familie oder auch Kunden
- Bahnhof 3 minuten
- Niedrigst-Energiehaus 11 KW für eine PV sind die Rohrleitungen in den Dachraum verlegt

### **Zum Büro:**

Das **Erdgeschoß ca.3,5 m Raumhöhe**, welches mit großen Fenstern ausgestattet ist, ist bestens geeignet für eine Kanzlei, Büro, Handwerker, Home Office oder für private Zwecke.

Zwei großflächige Büros mit Fußbodenheizung 100 m<sup>2</sup> und einem kleinen, praktischen Archivraum, sowie 3 Garagen, Lagerraum ein Damen und Herren-WC, sowie ein Stiegenhaus, welches in die Wohnebenen führt eignen sich perfekt für ihr Unternehmen.

Das Haus wird ohne Küche und Möbel Verkauft/Vermietet

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.