

# **Lifestyle trifft Business – stilvolle Wohnung & Büros am Golfplatz!**



Schlafzimmer 2 Dachgeschoss

**Objektnummer: 7879/264**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4656 Kirchham
<b>Wohnfläche:</b>	202,91 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maria Lamprecht**

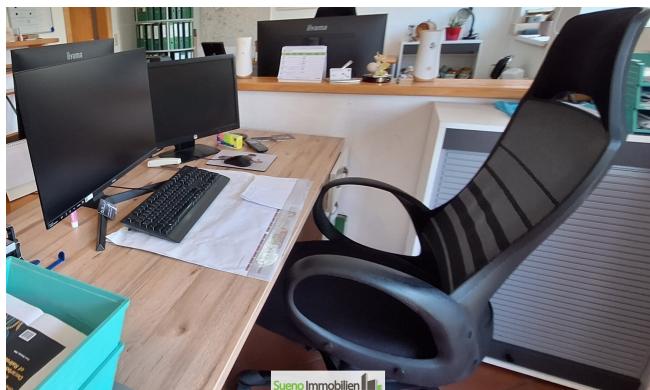
Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems

H +43 699 10751203

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



Sueno Immobilien



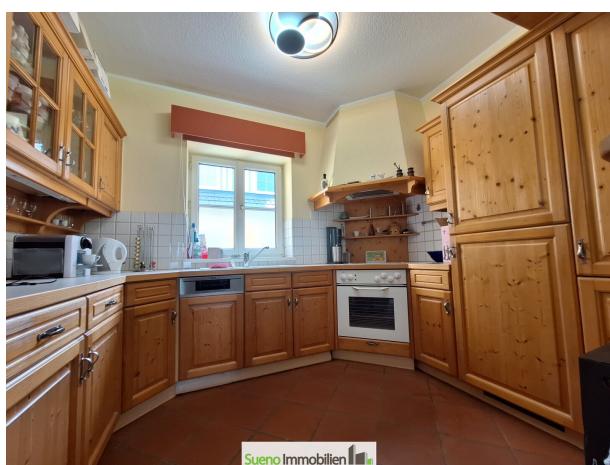
Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



Sueno Immobilien

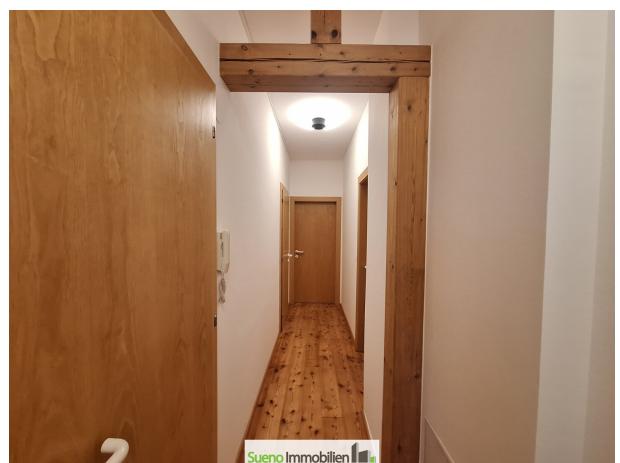




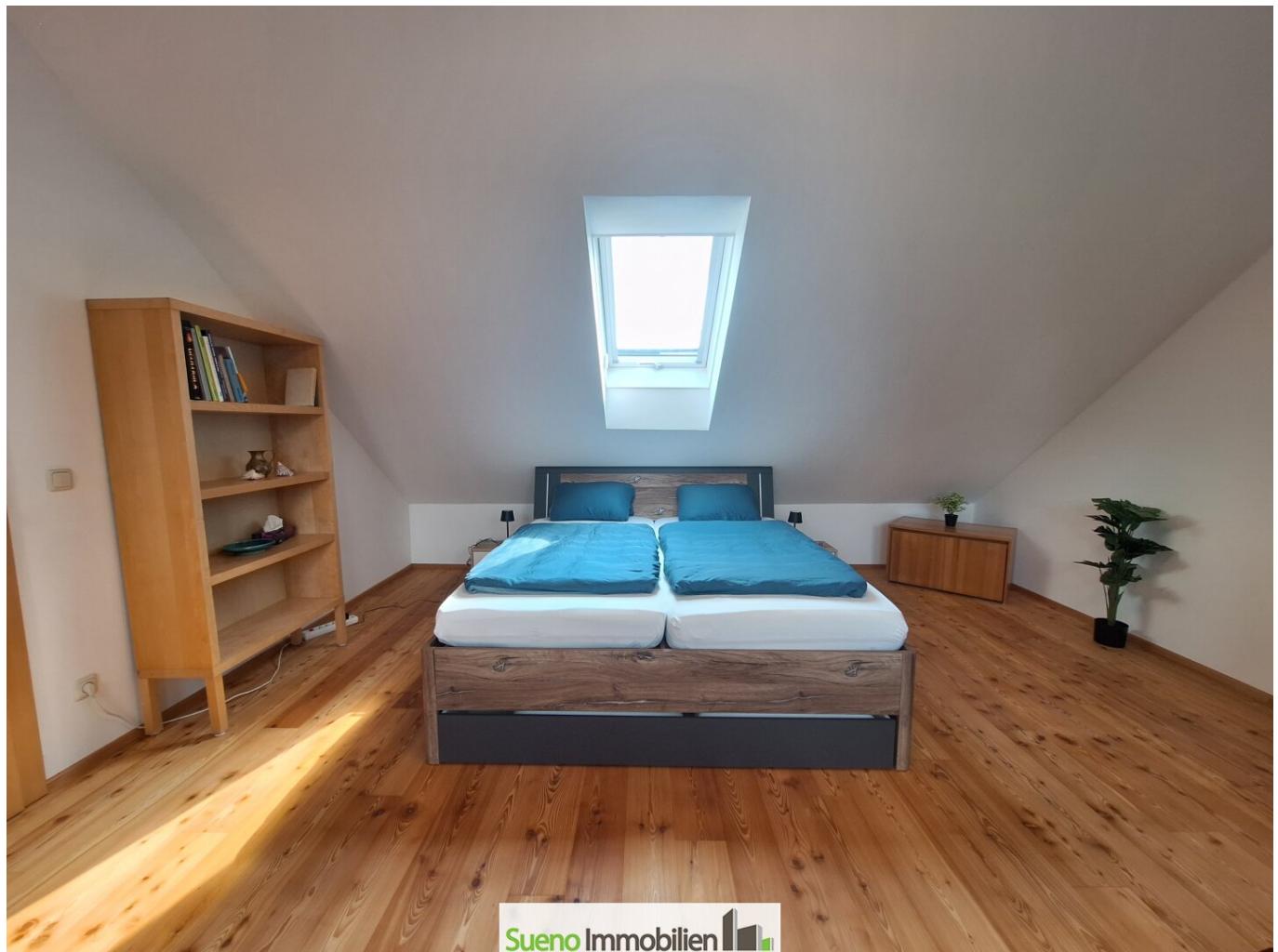
Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



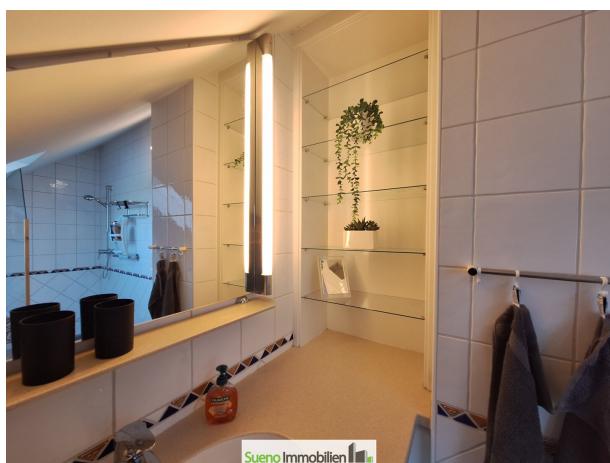
Sueno Immobilien



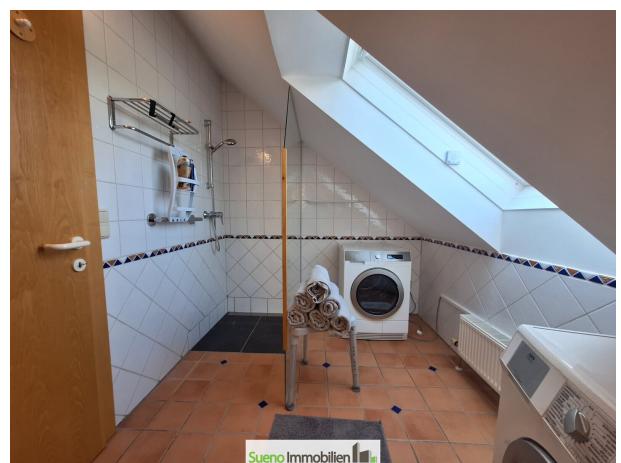
Sueno Immobilien



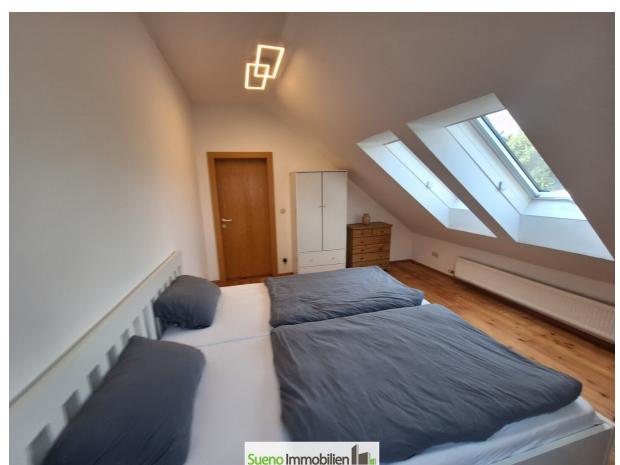
Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



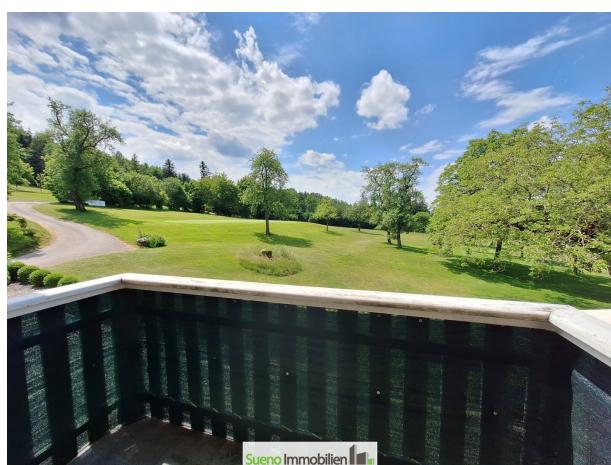
Sueno Immobilien



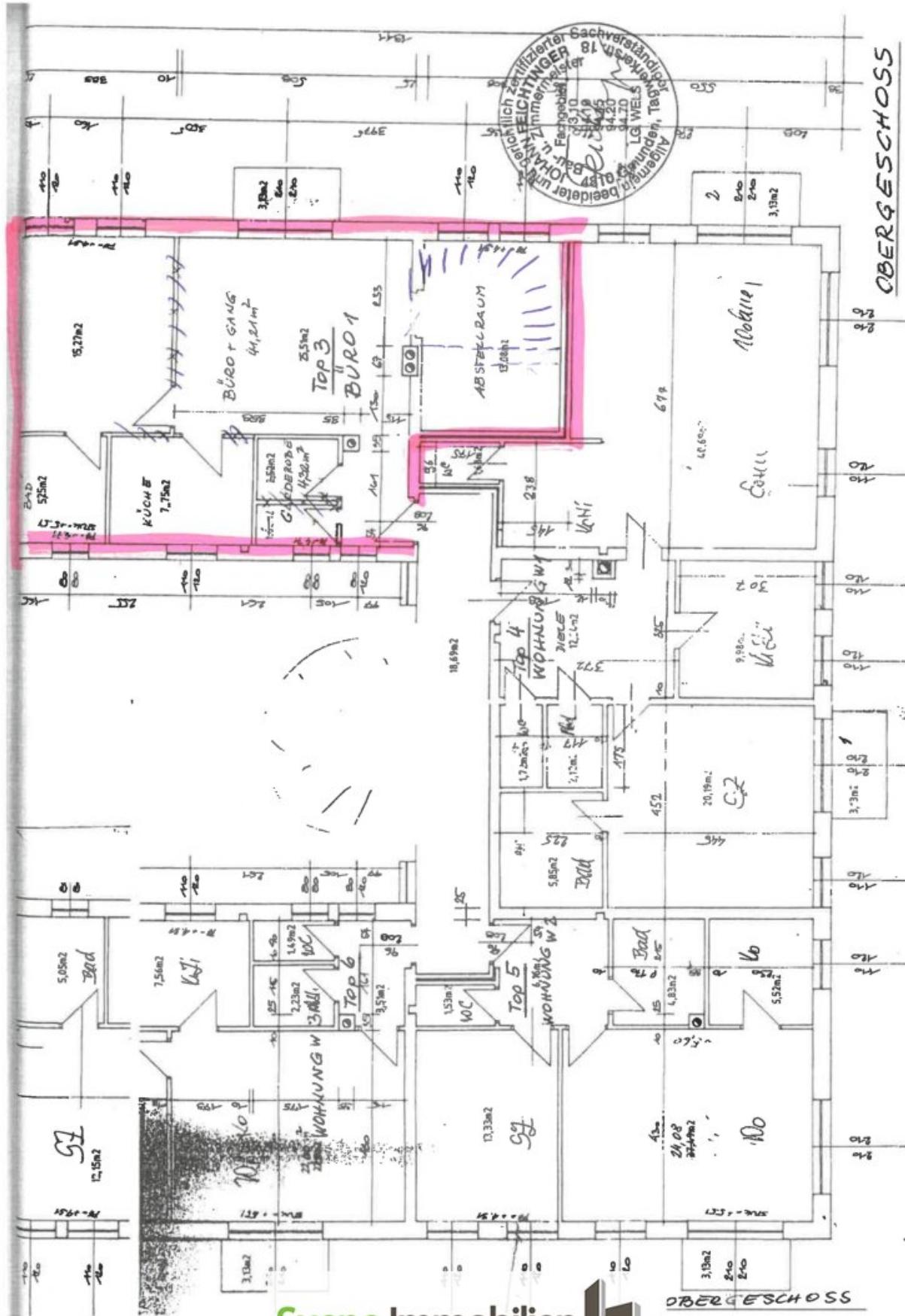




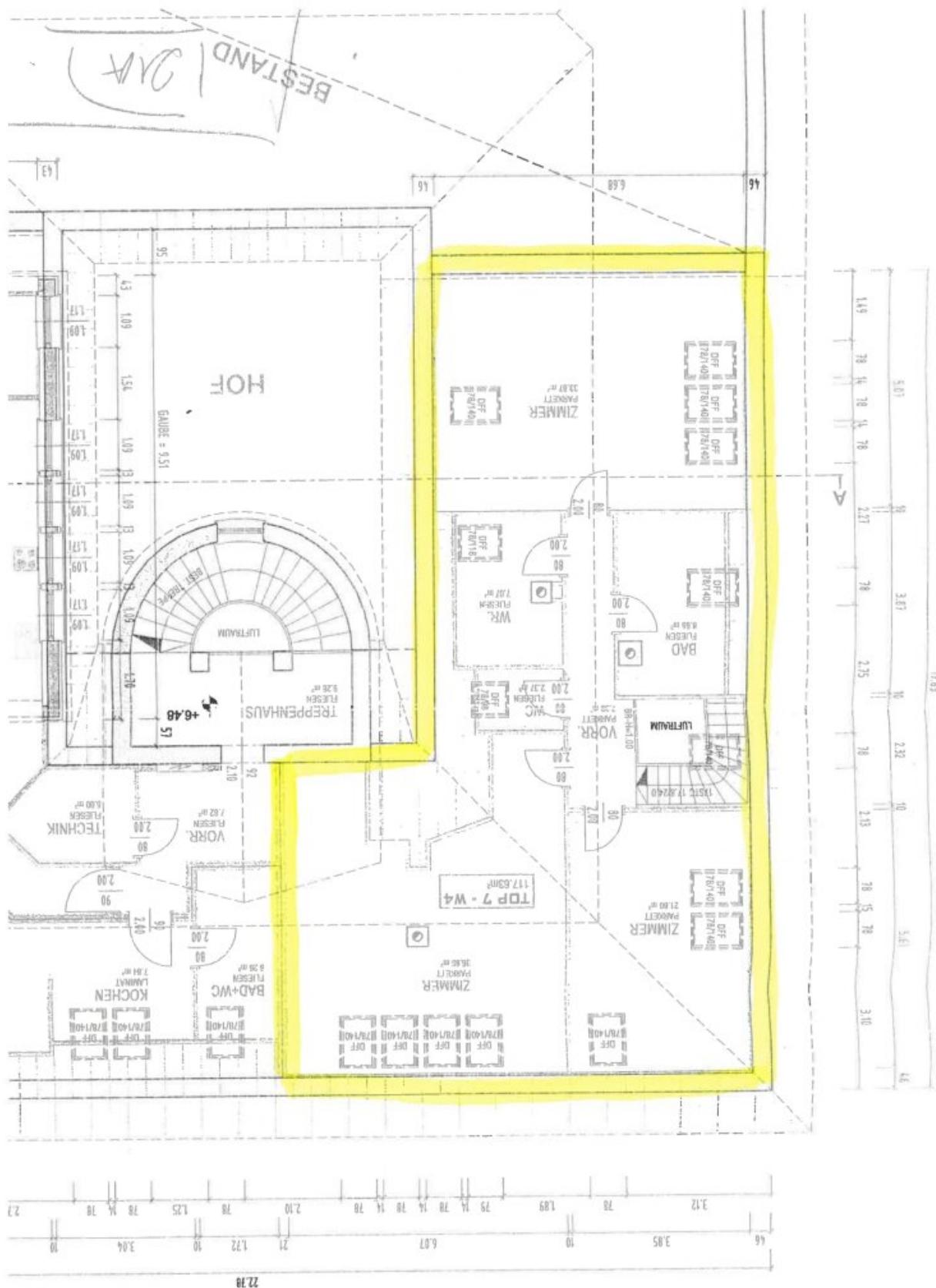
Sueno Immobilien



Sueno Immobilien



**Sueno Immobilien**



# Objektbeschreibung

Das Objekt ist in zwei getrennte Bereiche aufgeteilt, die dennoch über eine innenliegende Treppe miteinander verbunden sind.

Im Obergeschoss befindet sich eine vielseitig nutzbare Bürofläche und im großzügigen, modernisierten Dachgeschoß wird aktuell erfolgreich über Airbnb vermietet.

## Eckdaten:

- Helles, 71,61 m<sup>2</sup> großes Büro mit eigenem Balkon und gemütlichem Kachelofen
- Großzügige, modernisierte Airbnb-Wohnung (131,3m<sup>2</sup>) mit zwei geräumigen Schlafzimmern und einer ausgestatteten Einbauküche
- Separater Zugang für beide Bereiche
- Geräumiges Wohn- und Esszimmer, modernes Bad mit Dusche und separates WC
- Balkon mit Panorama-Blick

## Highlight:

- Ab nächstem Jahr mit Klimaanlage ausgestattet

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <6.500m

### Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <4.000m

Post <500m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap