

## **Luxuriös Wohnen & Clever Finanzieren: Ihr Familien-Resort, das sich selbst bezahlt!**



**Objektnummer: 5420/7204**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4943 Geinberg
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	470,00 m²
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	7
<b>WC:</b>	7
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Heizkosten:</b>	250,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	166,66 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstige Kosten sind Gemeindeabgaben wie Müll, Kanal, Grundsteuer HK inkl. Warmwasser

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Gerhard Pfeiffer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 9412929

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur













*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

**Suchen Sie ein Zuhause, das groß genug für alle Generationen ist und gleichzeitig Ihre monatliche Kreditrate fast wie von selbst tilgt?** Hier wartet eine **seltene Gelegenheit**: Ein großzügiges Anwesen mit ca. **470 m² Wohnfläche**, das privaten Luxus mit einer etablierten Einnahmequelle verbindet. Hier ziehen Sie nicht nur in ein Haus ein – Sie investieren in die finanzielle Freiheit Ihrer gesamten Familie!

Dieses Objekt bietet **Platz ohne Kompromisse**. Während Sie im Obergeschoss **zwei separate, hochwertige Wohneinheiten** genießen – inklusive einer **Meister-Tischlerküche**, einer **Galerie** und gemütlichen **Kachelöfen** – sorgt das Erdgeschoss für Ihren Cashflow. Die komplett ausgestattete **Frühstückspension mit 5 Gästezimmern** profitiert von der direkten Nähe zur **Therme Geinberg** sowie den Wirtschaftszentren **Ried und Braunau**. Ob Thermengäste, Festivalbesucher oder Stamm-Arbeiter: Die Auslastung ist durch die erstklassige Mikrolage gesichert. Dank modernster **Pelletsheizung (2019)**, Fußbodenheizung und Glasfaseranschluss sind Sie auch technisch für die Zukunft gerüstet.

Stellen Sie sich vor: Nach einem erfolgreichen Tag ziehen Sie sich in Ihren **völlig privaten Gartenbereich** zurück. Während die Gäste im Erdgeschoss ihren Aufenthalt genießen, entspannen Sie im eigenen **Poolhaus, im Jacuzzi oder in der Ruhezone** – absolut uneinsehbar und getrennt vom Pensionsbetrieb. Mit **ca. 984 m² Grund**, einer **riesigen Garage inklusive Werkstatt** für Ihre Hobbys und ausreichend Stellplätzen für alle Familienmitglieder, bleiben hier keine Wünsche offen. Die Sicherheit Ihrer Liebsten ist durch eine moderne Kameraüberwachung und Sicherheitstüren jederzeit garantiert. Dies ist der Ort, an dem Kinder sicher aufwachsen, Großeltern komfortabel wohnen und die Haushaltskasse durch die Mieteinnahmen immer gut gefüllt ist.

Sichern Sie sich heute schon die Basis für Ihre Zukunft! Da das Objekt ab der **Saison 2027** übernommen werden kann, haben Sie die ideale Vorlaufzeit, um Ihren Umzug und die Finanzierung in Ruhe zu planen. Solche Hybrid-Objekte sind am Markt heiß begehrt und selten verfügbar.

Erfüllen Sie sich jetzt Ihren Traum! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter **0676-941 29 29, Gerhard Pfeiffer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Klinik <9.000m  
Apotheke <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <4.000m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap