

Modernes Wohnhaus mit separater Wohneinheit - ideal zur Vermietung oder als Praxis bzw. Büro zwischen Attersee und Vöcklabruck!



Immobiliennummer: 36431
Ort / Region: Pichlwang/Vöcklabruck
Wohn- / Nutzfläche: ca. 245 m²
Grundfläche: ca. 484 m²
Vermittlungsvergütung: 3 % zzgl. Ust

Lage: Siedlungslage
Kaufpreis (in Euro): auf Anfrage

Kurzbeschreibung

Gepflegtes 2018 saniertes Haus mit ca. 245 m² Gesamtfläche, separater Wohneinheit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Detailbeschreibung

Dieses hochwertige, in Massivbauweise errichtete und 2018 sanierte Haus überzeugt durch großzügige Räumlichkeiten, moderne Ausstattung und ein vielseitiges Nutzungskonzept. Ob als geräumiges Familienheim, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten - diese Immobilie

AWZ Immo-Invest GmbH & Co KG, A-4615 Holzhausen, Landstrasse 3, Telefon: +43 (0) 7243 - 58 6 34, Fax: +43 (0) 7243 - 57 4 52

Firmenbuch: FN 390088i, LG Wels, UID Nr.: ATU67697539, E-mail: office@AWZ.at, Homepage: www.AWZ.at

AWZ verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter www.awz.at im Menüpunkt AGB & Datenschutz unter Datenschutz-Info-Zustimmung.

bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Die Hauptwohnung im Obergeschoss verfügt über ca. 135 m² Wohnfläche. Eine moderne Küche mit Essbereich und Zugang zum Südbalkon, ein großzügiges Wohnzimmer mit Westbalkon, drei Schlafzimmer, ein großes Badezimmer und zwei separate WCs sorgen für ein komfortables Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die separate Wohneinheit im Erdgeschoss mit ca. 75 m² und eigenem Eingang. Sie umfasst eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Dank der eigenständigen Erschließung eignet sich dieser Bereich ideal zur Vermietung mit laufenden monatlichen Mieteinnahmen oder alternativ als Praxis, Therapieräumlichkeit, Kanzlei oder Büro. Damit eröffnet sich sowohl für private als auch für berufliche Nutzungskonzepte ein attraktiver Gestaltungsspielraum.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgen die Fußbodenheizung in beiden Geschossen, Fernwärme, Vollwärmeschutz und dreifach verglaste Fenster. Diese Ausstattung unterstützt eine gute Wärmedämmung und einen energieeffizienten Betrieb.

Die Doppelgarage mit direktem Zugang zum Eingangsbereich sowie vier zusätzliche Außenstellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten - auch für Besucher, Kunden oder Klienten. Der gepflegte, eingezäunte Garten mit Obstbäumen, Terrasse und Gerätehaus lädt zum Entspannen im Freien ein.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein Keller mit ca. 35 m² sowie weitere Lagermöglichkeiten am Dachboden. Die Gesamtfläche von ca. 245 m² umfasst neben den beiden Wohneinheiten auch den Eingangsbereich und das Stiegenhaus.

Die verkehrsgünstige Lage in Pichlwang zwischen dem Attersee und der Bezirkshauptstadt Vöcklabruck rundet dieses attraktive Angebot ab.

Ein vielseitiges Haus mit großzügigem Wohnraum und einer separaten Einheit, die wahlweise zusätzliche Mieteinnahmen ermöglicht oder Raum für eine berufliche Tätigkeit bietet.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

Ausstattung

- Massivbauweise, Sanierung 2018
- Ca. 245 m² Gesamtfläche inklusive Eingangsbereich und Stiegenhaus
- Hauptwohnung mit ca. 135 m², 3 Schlafzimmern und 2 Balkone
- Separate Wohneinheit mit ca. 75 m² und eigenem Eingang
- Ideal zur Vermietung oder als Praxis, Therapie, Kanzlei bzw. Büro
- Fußbodenheizung, Fernwärme, Vollwärmeschutz, dreifach verglaste Fenster

- Doppelgarage und 4 Außenstellplätze
- Eingezäunter Garten mit Obstbäumen, Terrasse und Gerätehaus
- Keller mit ca. 35 m² und zusätzlicher Stauraum am Dachboden

Zum Schutz unserer Auftraggeber versenden wir keine Pläne oder Unterlagen über das zu veräußernde Objekt vor einer Besichtigung!

Nähere Informationen und eine Besichtigung erhalten Sie gerne bei Herrn Bernhard Schinwald unter 0664 - 93 23 89 81.

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**



