

**NEUER PREIS! AM PORSCHEBERG – Exklusives Wohnen  
mit einzigartigem Panoramablick in grüner Ruhelage!**



Außenansicht

**Objektnummer: 2273\_3076**

**Eine Immobilie von RE/MAX Alpha in Steyr**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 St. Ulrich bei Steyr
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	140,49 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	135,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Keller:</b>	135,28 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	70,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Celik**

RE/MAX Alpha in Steyr  
Berggasse 50  
4400 Steyr















## Objektbeschreibung

Wer das Besondere schätzt, ist hier genau richtig!

Am Porscheberg, in einzigartiger Ruhelage, umgeben von einer herrlichen Landschaft und einem unbezahlbaren Panoramablick über Steyr befindet sich dieses traumhafte Wohnjuwel. Neben der architektonischen Finesse, dem modernen Raumkonzept und den hochwertigen Ausstattungsdetails wurde bei der Planung der Immobilie auf das höchste Maß an Ruhe und Privatsphäre geachtet.

Zwei Ebenen mit ca. 275,77 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bieten Ihnen eine Vielzahl an Möglichkeiten, um Ihren Wohnraum individuell nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen gestalten zu können.

Das Erdgeschoss umfasst ca. 140,49 m<sup>2</sup> und beinhaltet ein Vorzimmer/Garderobe/Flur, einen offenen Wohn- und Essbereich (inkl. Kachelofen), einen Küchenbereich (inkl. Breitschopf-Küche), drei Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer/Schrankraum, ein Arbeitszimmer/Büro, ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche u. Badewanne und ein separates WC.

Das Untergeschoss umfasst ca. 135,28 m<sup>2</sup> und beinhaltet einen Home-Spa-Bereich mit Sauna u. Dusche, einen Hauswirtschaftsraum, einen Heiz/Technikraum mit angrenzendem Lagerraum sowie drei weitere Lagerräume, welche individuell nach Ihren Bedürfnissen gestaltet werden können.

Die im Kaufpreis inkludierte Breitschopf-Küche mit modernen Elektrogeräten erspart Ihnen hohe Anschaffungskosten zu Beginn und ermöglicht Ihnen einen schnellen und stressfreien Einzug.

Ein absoluter Wohlfühlort ist der Außenbereich des Hauses mit einem unbezahlbaren Panoramablick über Steyr. Der von einer wunderschönen Landschaft umgebene Garten in Kombination mit dem modernen Salzwasser-Swimmingpool (beheizt), den angrenzenden Liegeflächen und den beiden großzügigen Terrassen lassen jedes Herz höher schlagen und schaffen eine absolute Wohlfühlatmosphäre. Ob im Sommer oder im Winter – die Outdoor-Sitzlounge inkl. Feuerstelle schafft eine einzigartige Gemütlichkeit und garantiert Ihnen unvergessliche Momente mit Ihren Liebsten. Der natürliche Sichtschutz in Form von Bäumen und Hecken garantiert Ihnen maximale Privatsphäre.

Für ein entspanntes Heimkommen ist natürlich ebenfalls gesorgt – über ein privates Einfahrtstor gelangen Sie zum Haupteingang der Liegenschaft – hier befinden sich neben einer Doppelgarage (mit direktem Zugang zum Haus) noch vier weitere KFZ-Stellplätze im Freien auf eigenem Grund.

Abgerundet wird die einzigartige Wohnqualität durch die unmittelbare Nähe zur grünen Umgebung, samt wunderschönen Spazier-, Lauf- und Fahrradstrecken.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Shops, Restaurants, Supermärkte sowie Sport- und Unterhaltungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und der Stadtkern von Steyr ist nur einen Katzensprung entfernt.

Die Räumlichkeiten sind ab sofort verfügbar.

Nutzen Sie die Chance und überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von dieser Immobilie. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 70.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)