

**Wohnen und Arbeiten kombinieren - hier und jetzt**



Garten

**Objektnummer: 0004005811**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4522 Sierning
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Wohnfläche:</b>	264,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	820,00 m²
<b>Bäder:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 174,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	549.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Victoria Doppelmeier**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8002  
H +43 50 6596 8002

































## Objektbeschreibung

**Ob für Unternehmen, Selbstständige oder kombinierte Nutzung:** Dieses Objekt bietet eine seltene Kombination aus Gewerbe und Wohnen – alles unter einem Dach.

Die Liegenschaft verfügt über eine **Gesamtgrundfläche** von ca. 2.858 m<sup>2</sup>.

Straßenseitig befindet sich der **Gewerbeteil** des Hauses. Hier finden Sie mehrere **Büroräumlichkeiten**, die vielseitig genutzt werden können.

Der **private Wohnbereich** teilt sich in eine große **Hauptwohnung** mit hochwertiger Ausstattung und großzügigem Grundriss sowie eine separate, gemütliche Einliegerwohnung – ideal für Gäste, Personal oder zur Vermietung.

Die **kleine Wohnung im Dachgeschoss** war bisher vermietet und wird bestandsfrei an Sie übergeben.

Ein absolutes Highlight ist auch das ehemalige **Hallenbad**.

Hier können große Feste und Veranstaltungen veranstaltet werden.

Es gibt zwei **Energieausweise** für die Liegenschaft:

Wohntrakt: HWB 71, fGEE 1,85

Bürotrakt: HWB 174, fGEE 2,11

Das Objekt ist an die **Ortswasser- und Kanalleitung** angeschlossen.

**Flächenwidmung:** Mischbaugebiet im Nordwesten und landwirtschaftliche Grünfläche im Südosten.

Einen Bebauungsplan gibt es für diese Liegenschaft nicht.

Die Liegenschaft ist nicht barrierefrei.

Satz- und Druckfehler vorbehalten