

**Großes Haus mit tollen Möglichkeiten nur 20 min von Linz**



**Objektnummer: 3845\_474**

**Eine Immobilie von RE/MAX Select**

## Zahlen, Daten, Fakten

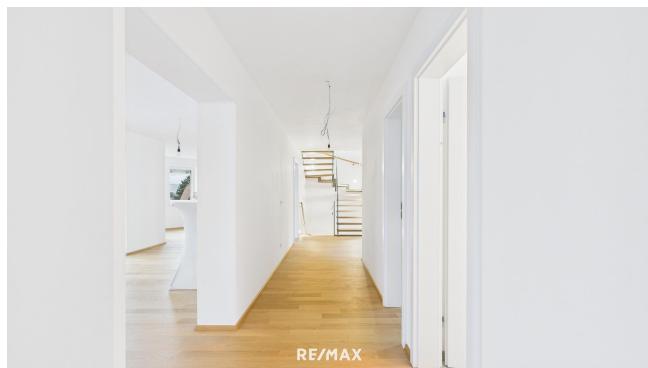
Adresse	Wiesengasse 6
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4072 Alkoven
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	188,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	350,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	A 11,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	979.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

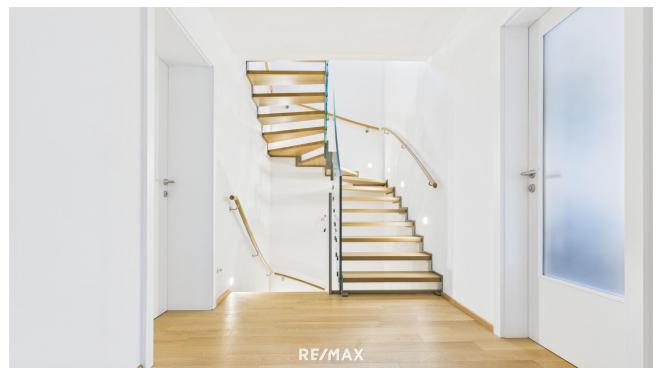
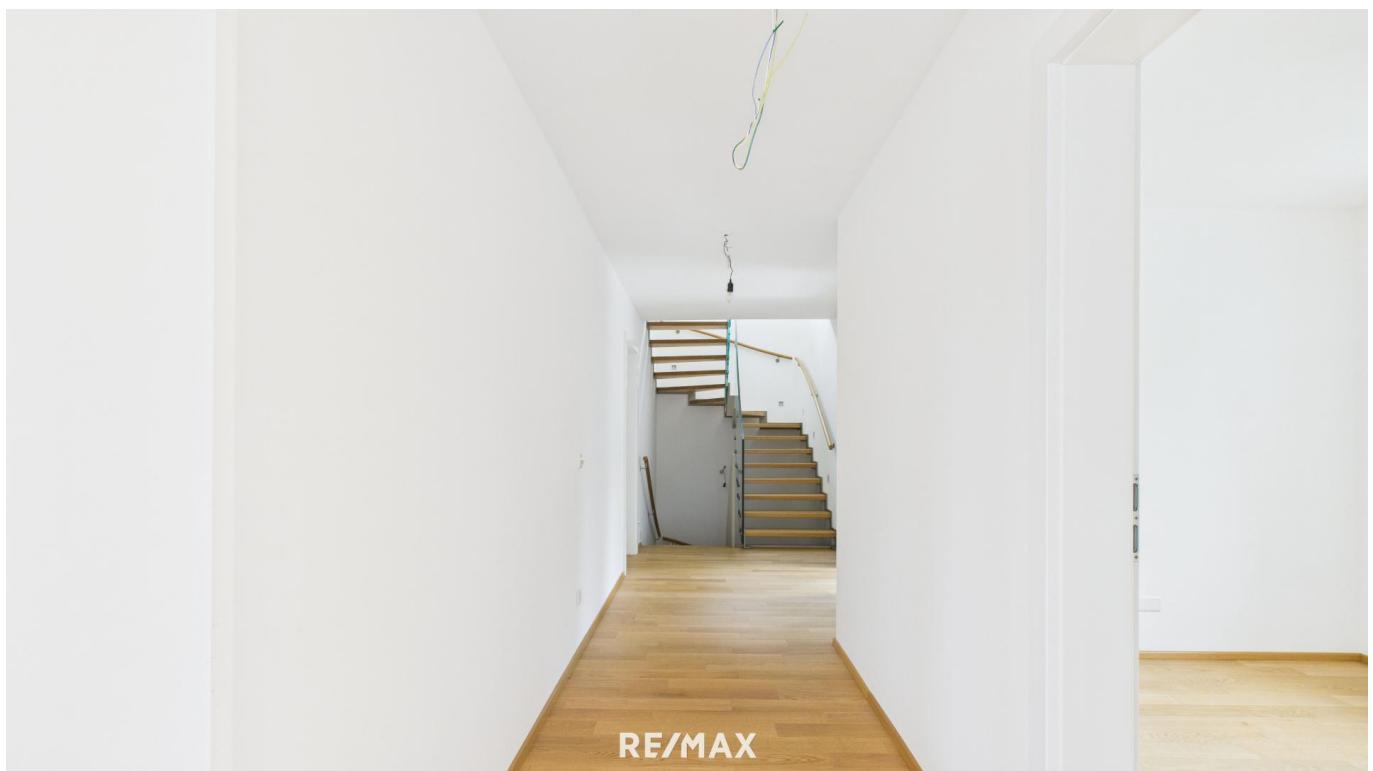


**Johannes Starrermayr**

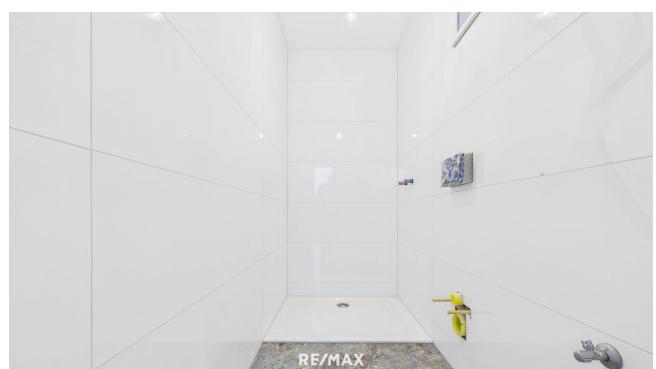
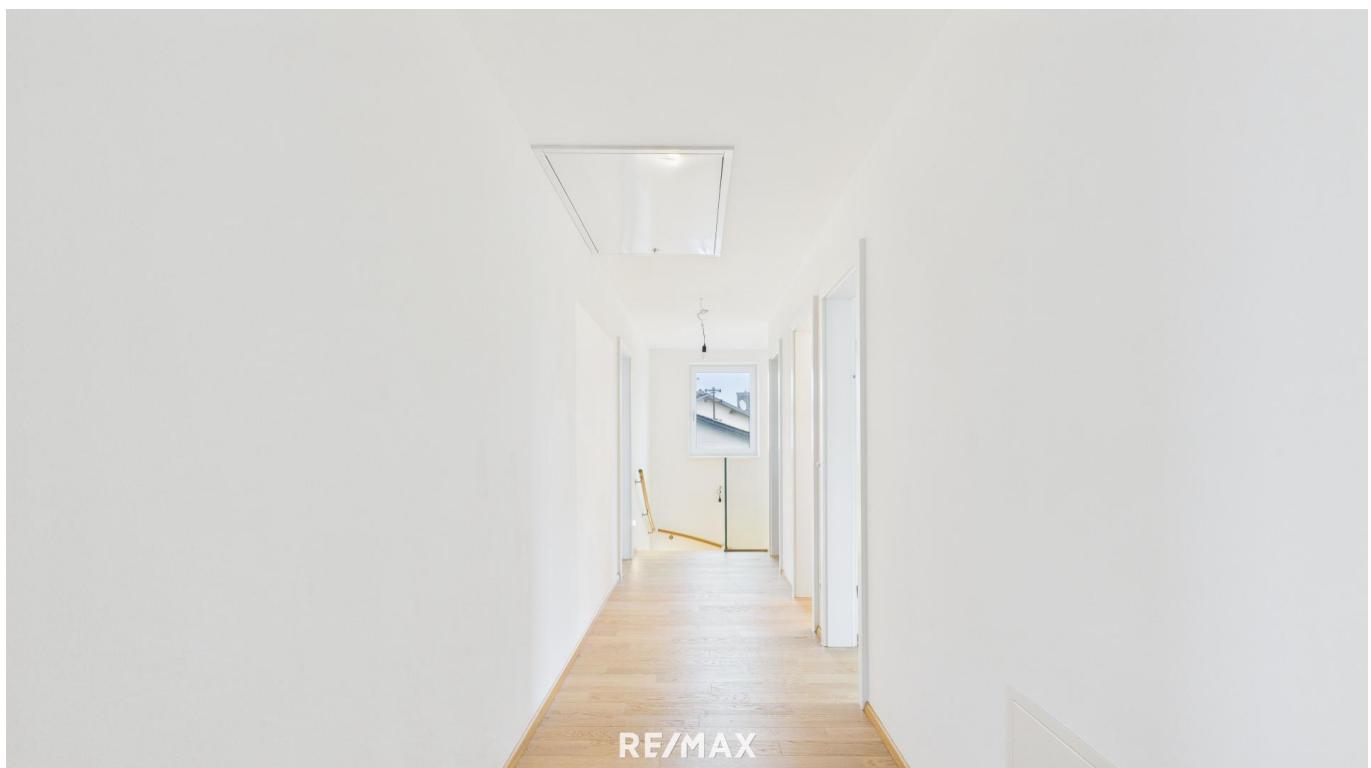
RE/MAX Select  
Stadtplatz 5

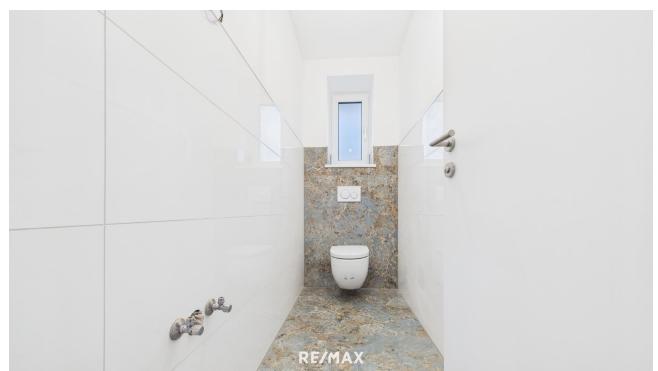
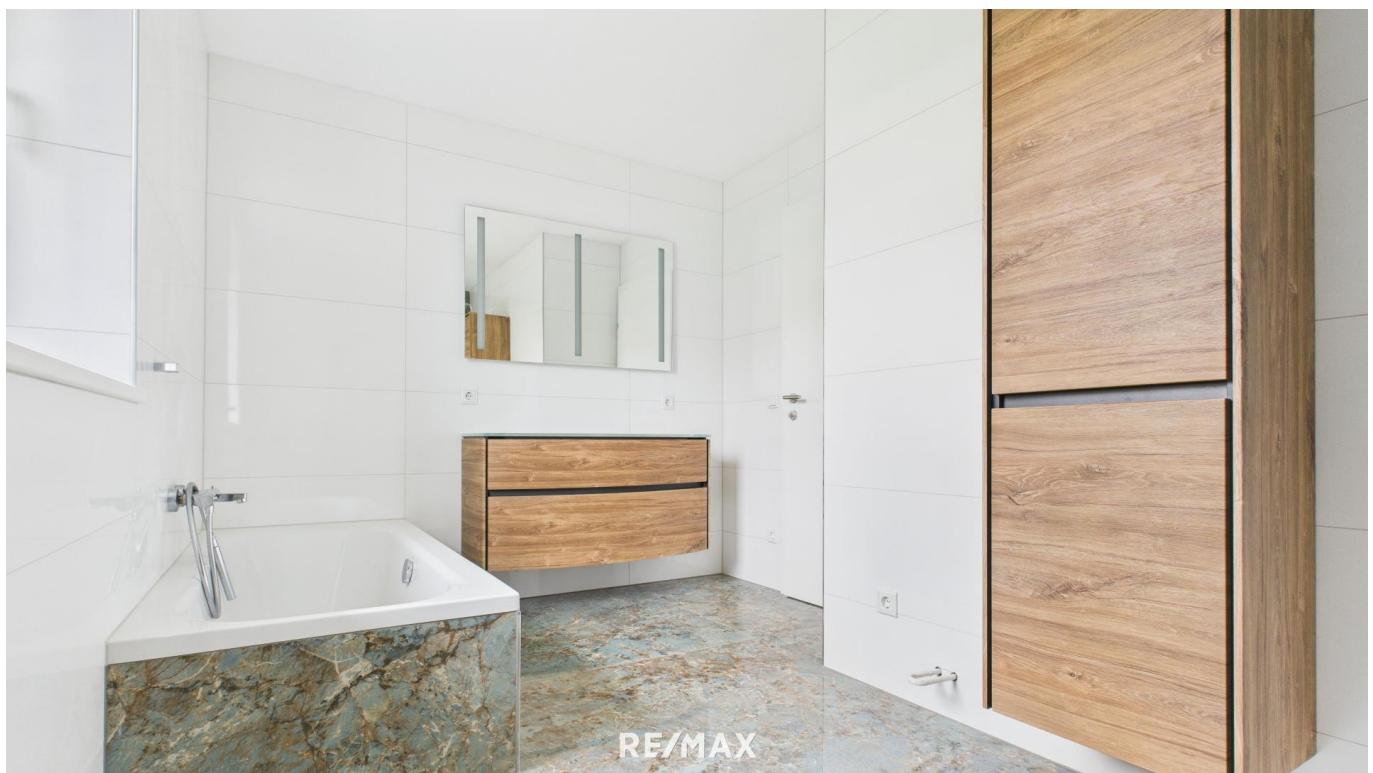


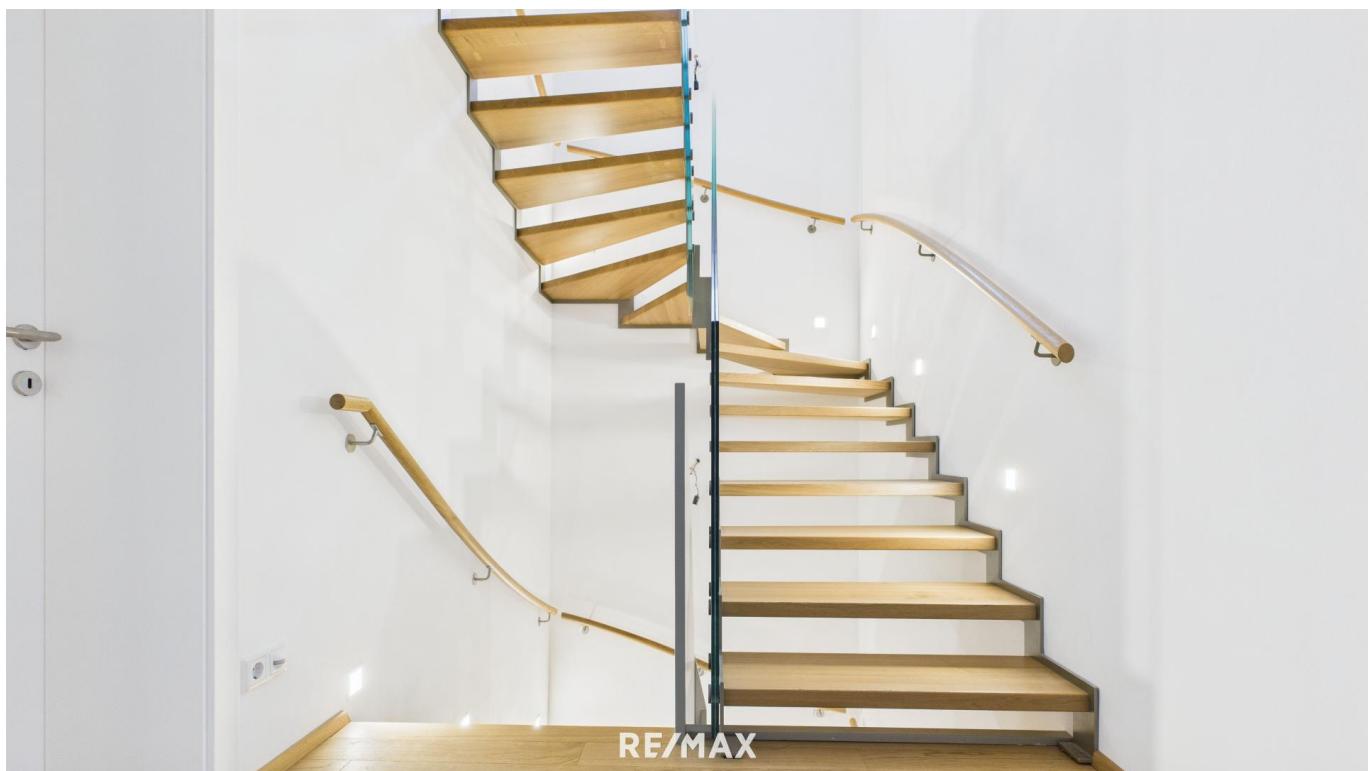


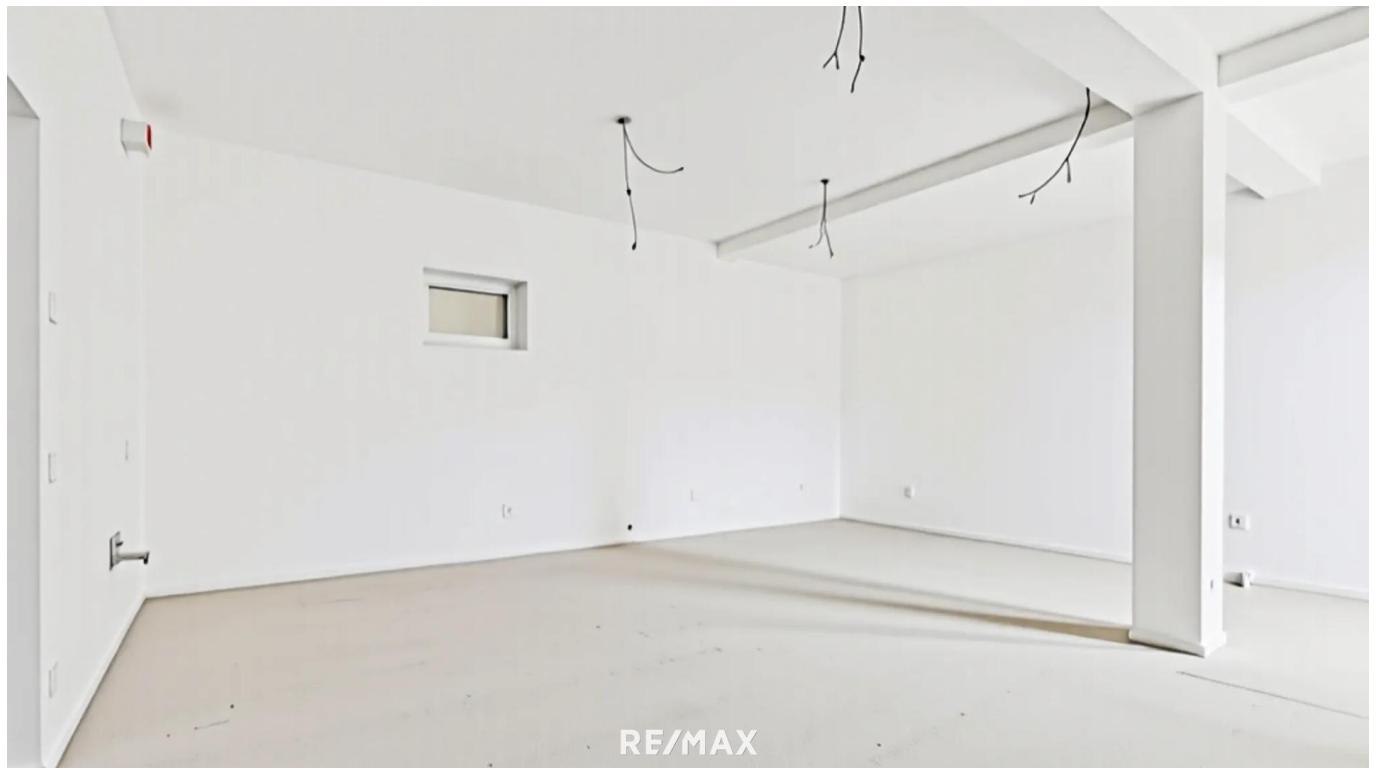








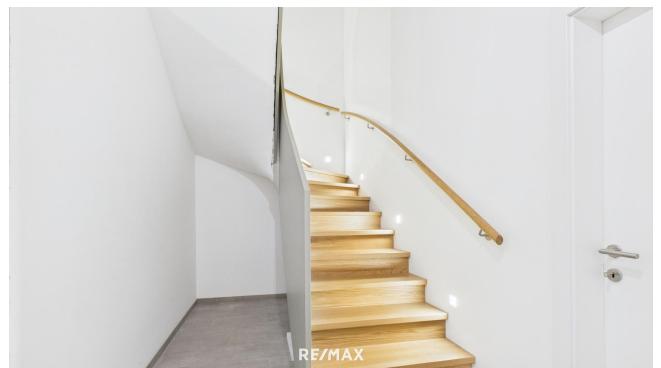




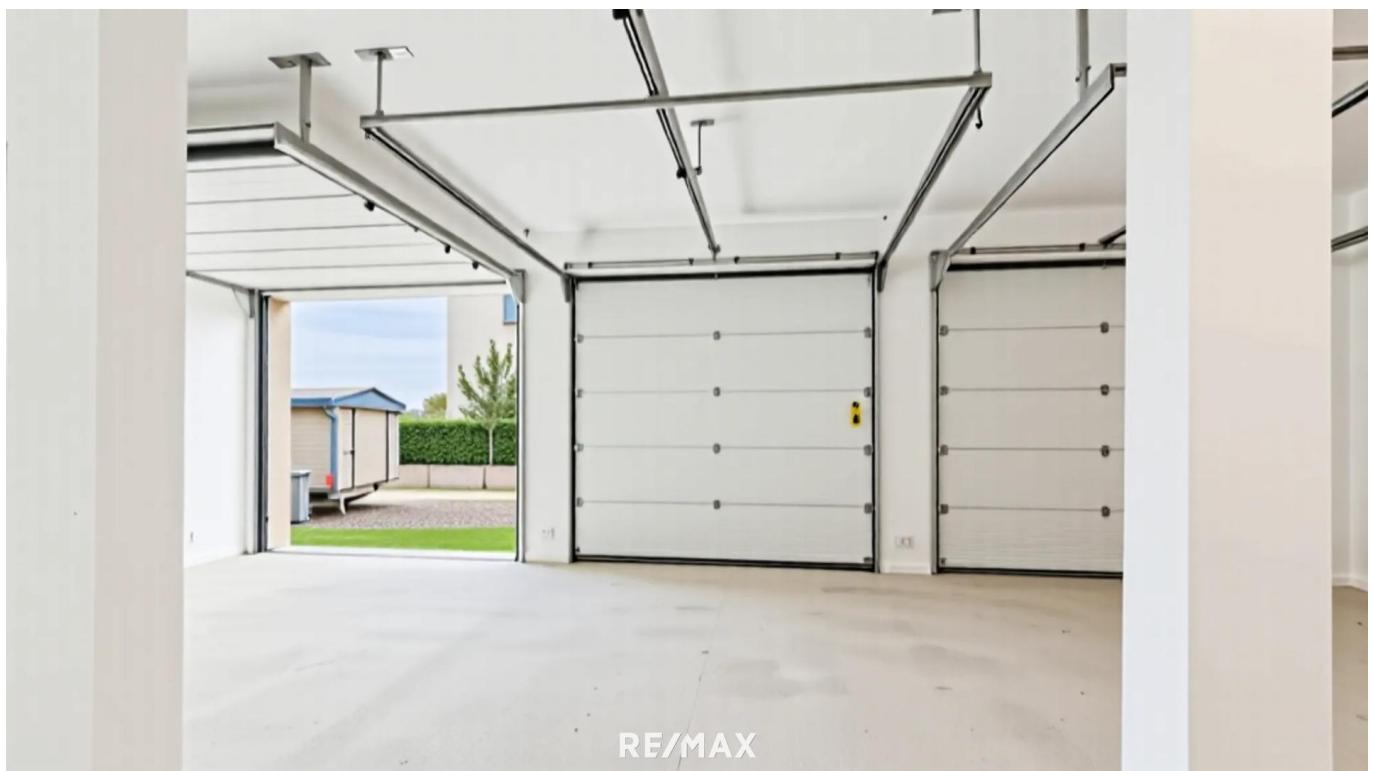
RE/MAX

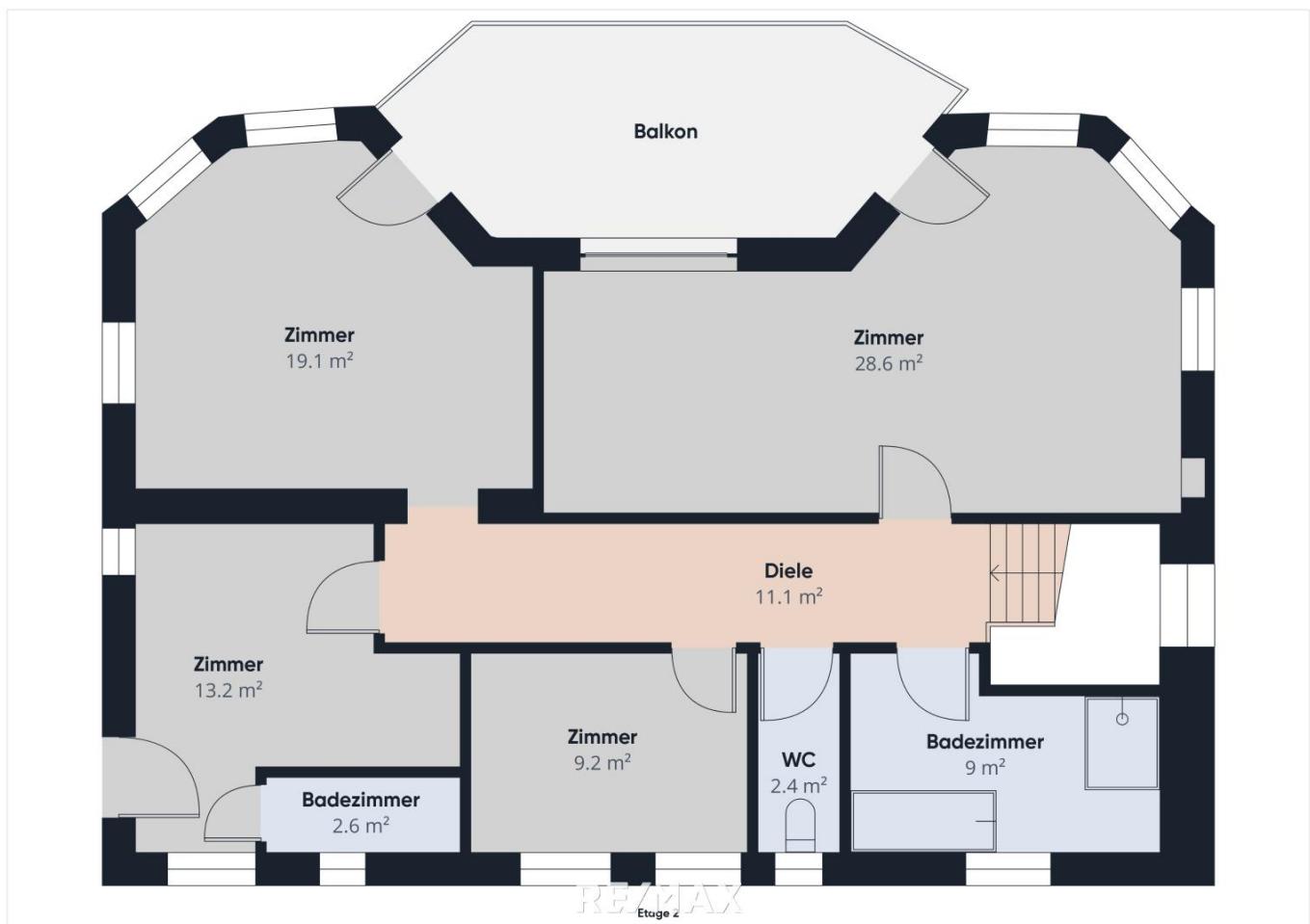


RE/MAX



RE/MAX





# Objektbeschreibung

## Perfekt für Leben und Arbeit

Der ebenerdige Bereich mit ca. 100 m<sup>2</sup> bietet ideale Voraussetzungen für eine Ordination, ein Büro, Studio oder eine Kanzlei - mit separatem Eingang und genügend Parkplätzen für Patienten, Kunden oder Geschäftspartner.

Darüber liegt Ihr privater Wohnbereich: großzügig geschnitten, mit hellen Räumen, großen Fensterfronten und Terrassen, die den Blick ins Grüne öffnen. Hier finden Sie Ruhe, Geborgenheit und Raum für gemeinsame Zeit mit Ihrer Familie.

### Highlights:

- \* insgesamt ca. 350 m<sup>2</sup> Nutzfläche 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. drei Garagen,
- \* 100 m<sup>2</sup> ebenerdig für Praxis, Büro oder kreative Nutzung - separater Zugang
- \* oberer Wohnbereich mit viel Licht und Wohlfühlatmosphäre
- \* 92 m<sup>2</sup> große Terrasse und Balkone für entspannte Stunden
- \* pflegeleichtes Grundstück
- \* ruhige Lage mit schneller Anbindung:
- \* in nur 10 Minuten in Linz
- \* perfekte öffentliche Verkehrsanbindung

Ein Haus, das Arbeit und Familie nicht trennt, sondern beides auf ideale Weise verbindet - in einer Lage, die Beruf und Alltag erleichtert.

## Raumaufteilung

### Die 1.Wohnebene

- \* Vorzimmer mit eleganten Garderobenbereich
- \* großer Wohn-Ess-Küchenbereich mit Ausgang auf die 92 m<sup>2</sup> Terrasse.
- \*Gästezimmer mit Gästebadezimmer
- \*WC
- \*großer Abstellraum

### 2.Wohnebene

- \*3 Zimmer
- \*1 Schlafzimmer mit praktischem Schrankraum und Ausgang auf den 14m<sup>2</sup> großen Balkon
- \*Badezimmer mit Wanne und Dusche
- \*WC.

### Erdgeschoss

- \*3,5 m Raumhöhe
- \*große Fenster

\*ist bestens geeignet für eine Kanzlei, Büro, Handwerker, Home-Office oder für private Zwecke.

\*Zwei großflächige Büros mit Fußbodenheizung 100 m<sup>2</sup>

\*kleinen Abstellraum

\*3 Garagen,

\*Damen und Herren-WC

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 11.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

arf:

Klasse Heizwär A

mebedarf: