

**Exquisites Luxusanwesen mit unbegrenzten  
Möglichkeiten!**



**Objektnummer: 1028**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4331 Naarn im Machlande
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	331,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	505,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.356,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Heizkosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Lichtenberger**

















Maßstab 1:8485  
 Mittelpunkt: 95159; 343864  
 links unten: 94319; 343105  
 rechts oben: 96000; 344222

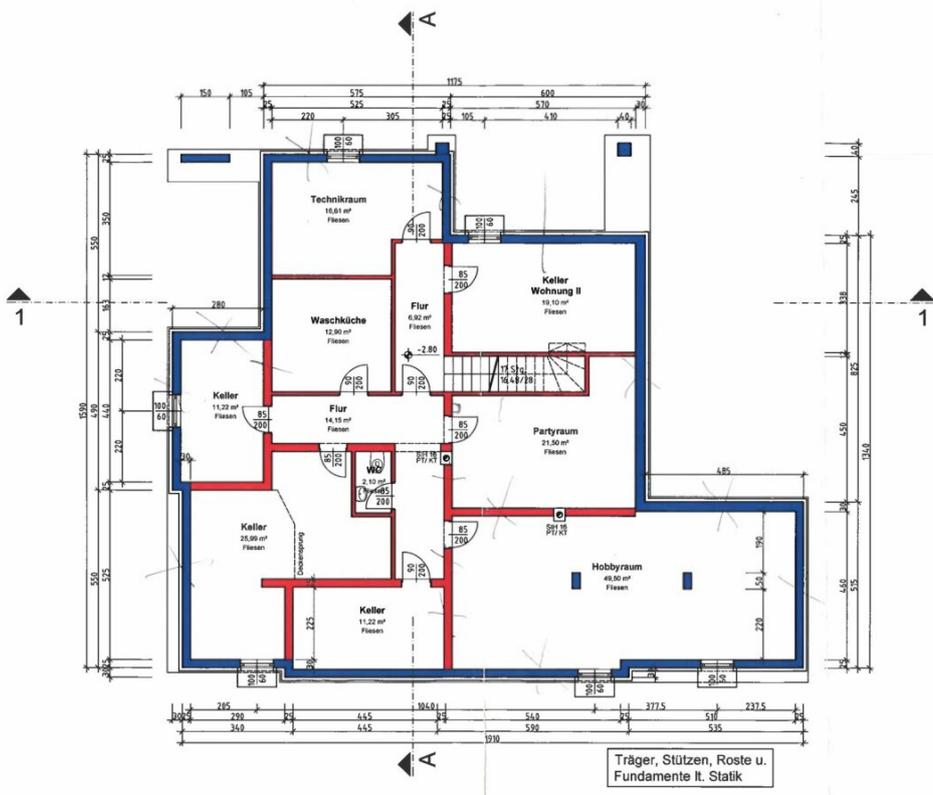
Quellen © DORIS, BEV  
 Koordinatensystem Gauß-Krüger M31  
 Verwendung:  
 Bearbeiter:  
 Karte erstellt am: 12.09.2016  
 Kataster (DKM)

Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informations-System [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 Tel. +43 732-7720-12065  
 Fax. +43 732-7720-212888  
<http://doris.ooe.gv.at>

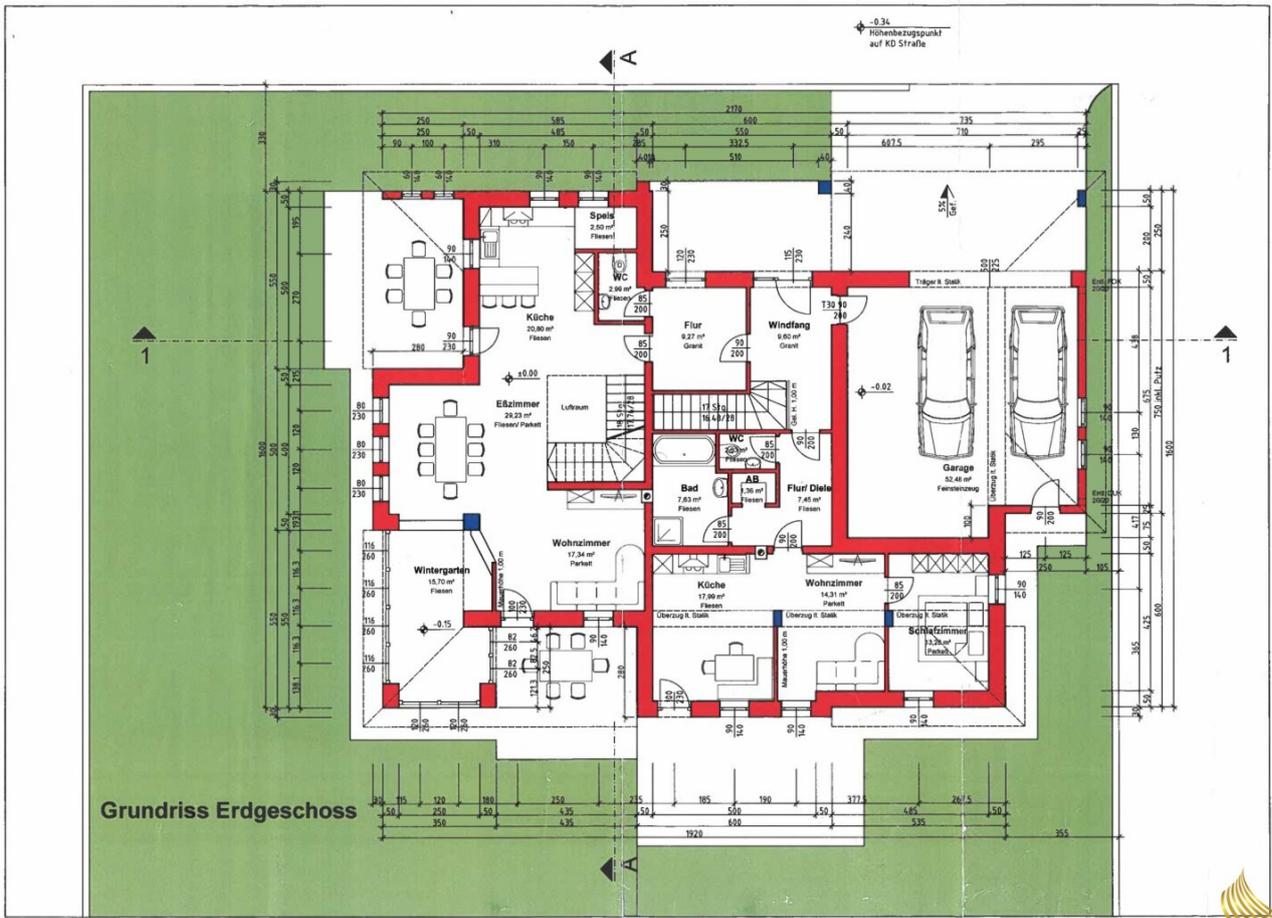


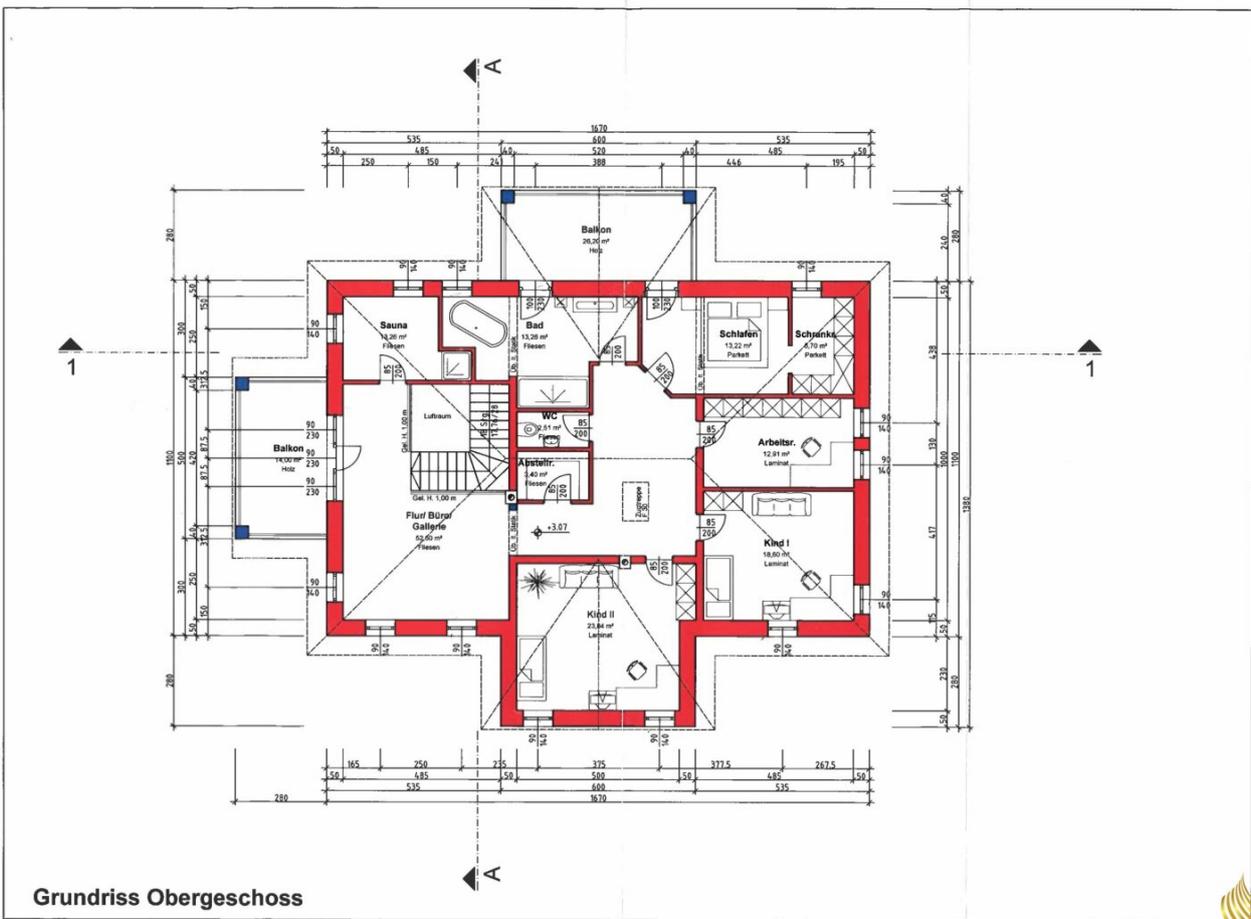
<http://doris.ooe.gv.at>





Grundriss Keller





Grundriss Obergeschoss



## Objektbeschreibung

### **Exquisites Luxusanwesen mit unbegrenzten Möglichkeiten!**

Entdecken Sie Ihre Traumresidenz: Ein majestätisches Anwesen, das sich über 250 m<sup>2</sup> stilvolle und elegante Wohnfläche auf zwei Stockwerken erstreckt. Zwei teilweise überdachte Terrassen im Erdgeschoss sowie zwei vollständig überdachte Balkone im Obergeschoss bieten zusätzlichen Raum im Freien und eine herrliche Aussicht.

Ein speziell ausgebautes Untergeschoss bietet weitere 185 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die Ihr Raumangebot beträchtlich erweitert. Die separate Wohneinheit im Erdgeschoss umfasst 64 m<sup>2</sup> und ermöglicht vielfältige Nutzungskonzepte, sei es als Gästewohnung oder Büro.

Mit einer geräumigen Doppelgarage von 52 m<sup>2</sup> und weiteren zahlreichen Außenstellplätzen ist ausreichend Platz für Ihre Fahrzeugsammlung gesichert. Die Gesamtnutzfläche des Anwesens beläuft sich auf über 600 m<sup>2</sup> und bietet ideale Bedingungen für vielfältige Lebens- und Geschäftsmodelle – perfekt geeignet für Mehrgenerationenwohnen, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als luxuriöser Alterssitz mit separatem Bereich für Betreuungspersonal.

Fordern Sie unser detailliertes Exposé mit umfassenden Informationen und einer Vielzahl von Fotografien an oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die Einzigartigkeit dieses Anwesens persönlich zu erleben.

Für weitere Informationen und Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne telefonisch zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – Ihr neues Luxusdomizil wartet auf Sie!

### **Sie wollen dieses Objekt erwerben und benötigen eine Finanzierung?**

Alleingänge beim Ansuchen um Kredit können teuer werden - gerade in der jetzigen Phase. Wir garantieren Ihnen - aufgrund von Erfahrung und

Verhandlungsgeschick - günstigere Konditionen, als wenn Sie selbst mit der Bank verhandeln.

Testen Sie gleich jetzt unseren [Kreditrechner](#), um sich einen ersten Überblick zu verschaffen.

### **Sie wollen Ihr Eigenheim verkaufen?**

Sie haben bereits eine Wohnung oder ein Haus in Ihrem Eigentum und möchten diese(s) aufgrund eines Umzugs verkaufen? Kein Problem, wir finden den richtigen Käufer für Ihre Immobilie. [Berechnen Sie jetzt](#) kostenlos den Wert Ihres Eigenheims in nur wenigen Schritten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap