

**EXKLUSIVE LAGE – 783 m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK – SOFORT  
VERFÜGBAR! Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten in  
grüner/ruhiger Lage!**



Titelbild

**Objektnummer: 2273\_3013**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4407 Steyr
<b>Baujahr:</b>	ca. 1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	101,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	33,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	225,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Celik**

RE/MAX Alpha in Steyr  
Berggasse 50  
4400 Steyr











## Objektbeschreibung

Wer die Ruhe besonders schätzt, ist hier genau richtig! In sonniger Ruhelage, nur einen Katzensprung vom Steyrer Stadtkern entfernt, befindet sich dieses wunderschöne Einfamilienhaus. Neben der praktischen Größe, dem wohldurchdachten Raumkonzept und dem äußerst gepflegten Zustand zeichnet sich die Liegenschaft vor allem durch ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre aus. Zwei Ebenen mit ca. 135,02 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bieten Ihnen genügend Platz, um Ihren Lebensraum individuelle nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Das Erdgeschoss umfasst ca. 70,54 m<sup>2</sup> und beinhaltet ein Vorzimmer/Garderobe/Flur, ein Wohnzimmer, einen separaten Küchen- und Essbereich, zwei Schlafzimmer und ein Tageslichtbadezimmer mit WC. Das Untergeschoss umfasst ca. 64,48 m<sup>2</sup> und beinhaltet zwei Wohnräume/Zimmer (beheizt mit Fenster), welche individuell nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden können. Des Weiteren beinhaltet das Untergeschoss einen Heiz- und Technikraum/Abstellraum, einen Hauswirtschaftsraum und ein separates WC. Bei Bedarf kann das Dachgeschoss ausgebaut werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Eine absolute Wohlfühloase ist der Außenbereich des Hauses mit einem Panoramablick in die Berge. Der äußerst gepflegte Garten in Kombination mit der Terrasse und der angrenzenden Gartenlaube schaffen eine einzigartige Atmosphäre. Zusätzlich bieten Ihnen ein Balkon ein sonniges Plätzchen im Freien. Ob bei einer Grillparty im Sommer, als Spielplatz für Kinder oder Haustier oder als Nutzgarten für Obst, Gemüse und Blumen – dieses Naturambiente trägt wesentlich zur Erhöhung des Wohlfühlfaktors bei und bietet Ihnen eine tolle Gelegenheit, die Seele baumeln zu lassen und sich vom Alltagsstress zu erholen. Der natürliche Sichtschutz in Form von Bäumen und Hecken garantiert Ihnen maximale Privatsphäre. Für ein entspanntes Heimkommen ist ebenfalls gesorgt – die Liegenschaft bietet Ihnen neben einer Garage (Platz für 1 PKW) noch einen weiteren KFZ-Stellplatz im Freien auf eigenem Grund. Zusätzlich bietet Ihnen die unmittelbare Umgebung ausreichend Parkplätze für Familie und Freunde. Abgerundet wird die einzigartige Wohnqualität durch die unmittelbare Nähe zur grünen Umgebung, welche Ihnen wunderschöne Spazierwege sowie gesundheitsförderliche Lauf-/Fahrradstrecken bietet. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Reihe an Ärzten, Schulen, Supermärkten sowie Sport- und Unterhaltungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut, in unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle und das Stadtzentrum von Steyr ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Räumlichkeiten sind AB SOFORT VERFÜGBAR! Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von dieser Immobilie. Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heizw225.0  
ärme kWh/(  
bedar m<sup>2</sup>a)  
f: