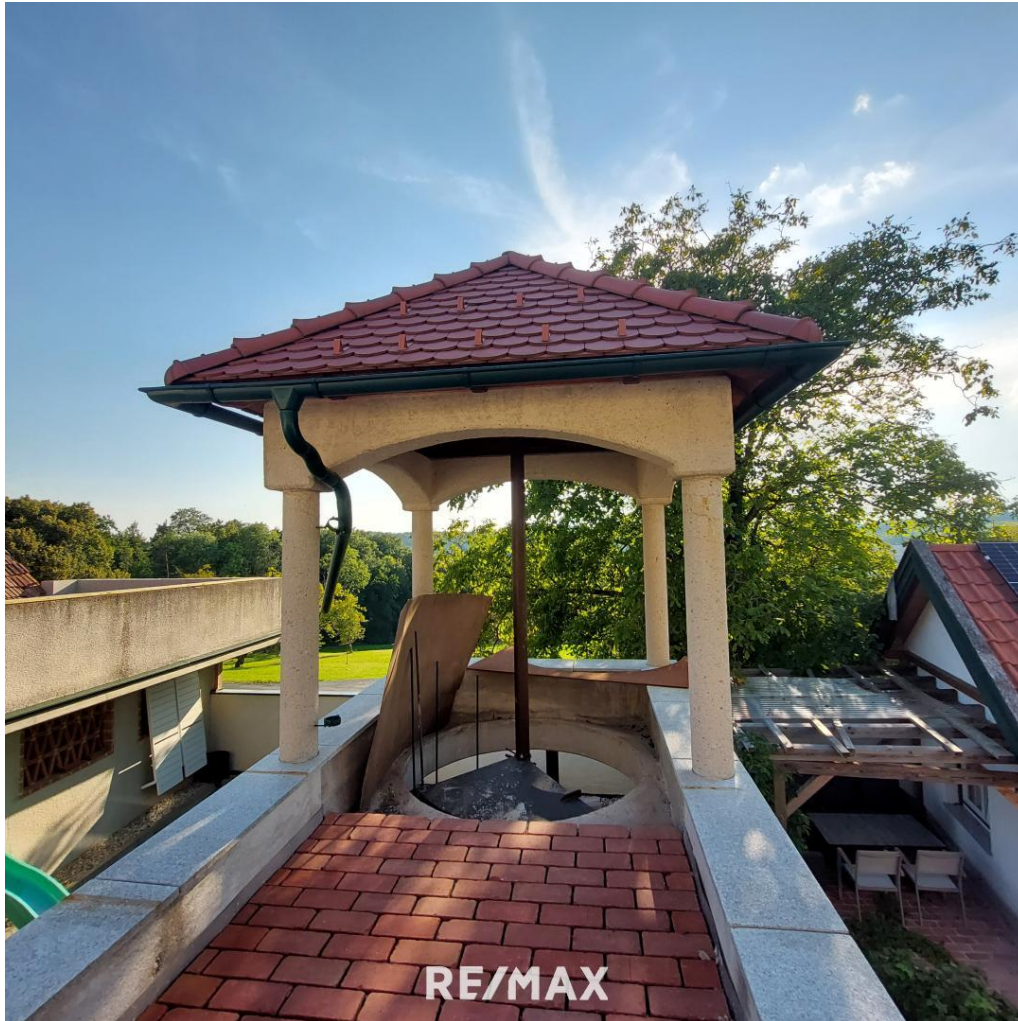


**Wohnen und Arbeiten unter einem Dach  
-Mehrfamilienanwesen mit großer, vielfältig nutzbarer  
Werkstatt**



Haupthaus Wohnbereich

**Objektnummer: 1669\_2024**

**Eine Immobilie von RE/MAX Thermal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7562 Zahling
<b>Baujahr:</b>	ca. 2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

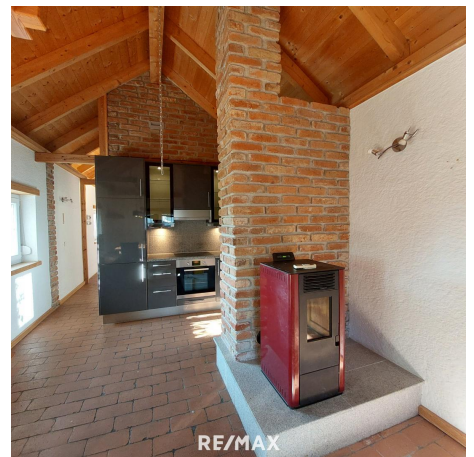


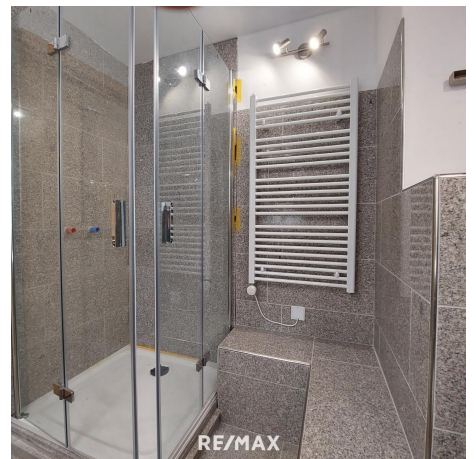
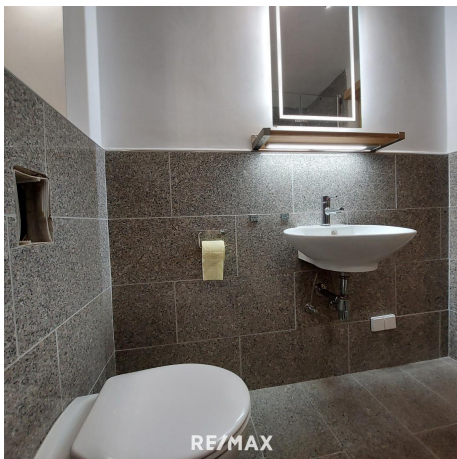
**Mag. Gyda Federer**

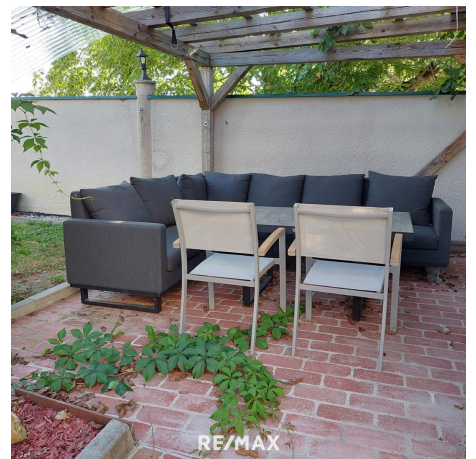
RE/MAX TH  
Schlossgas  
7540 Güssi

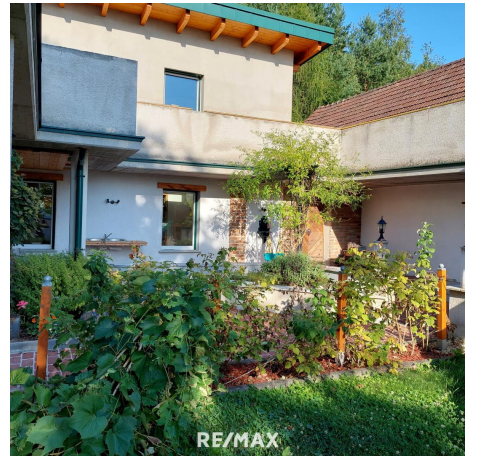
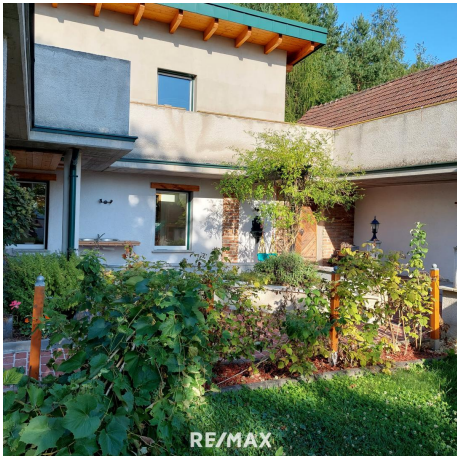
H +43 664

Gerne steh  
Verfügung.

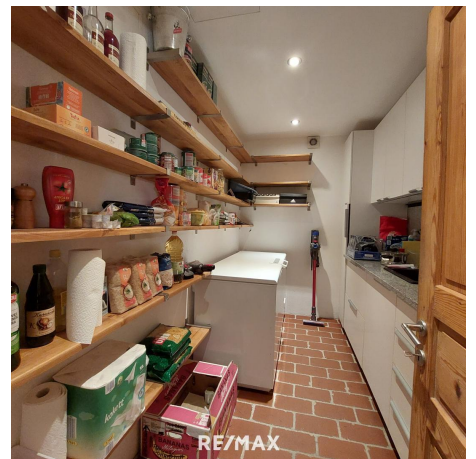
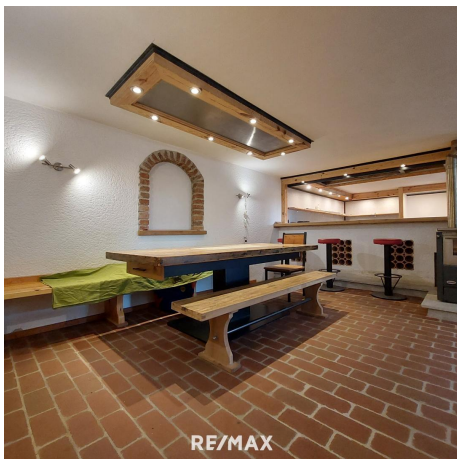
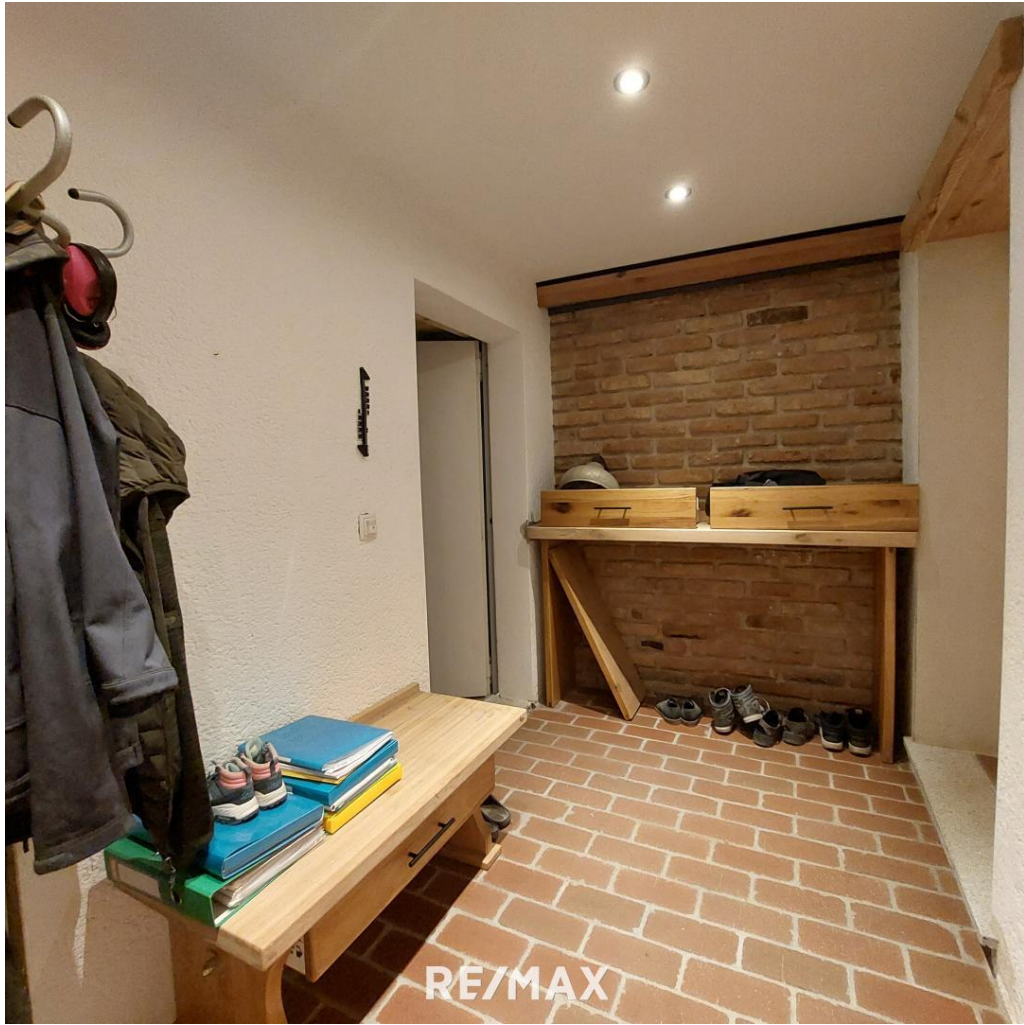




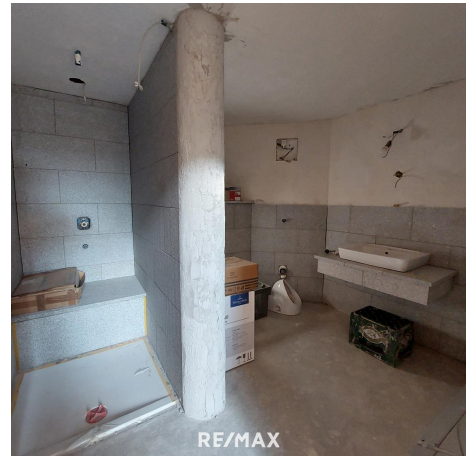


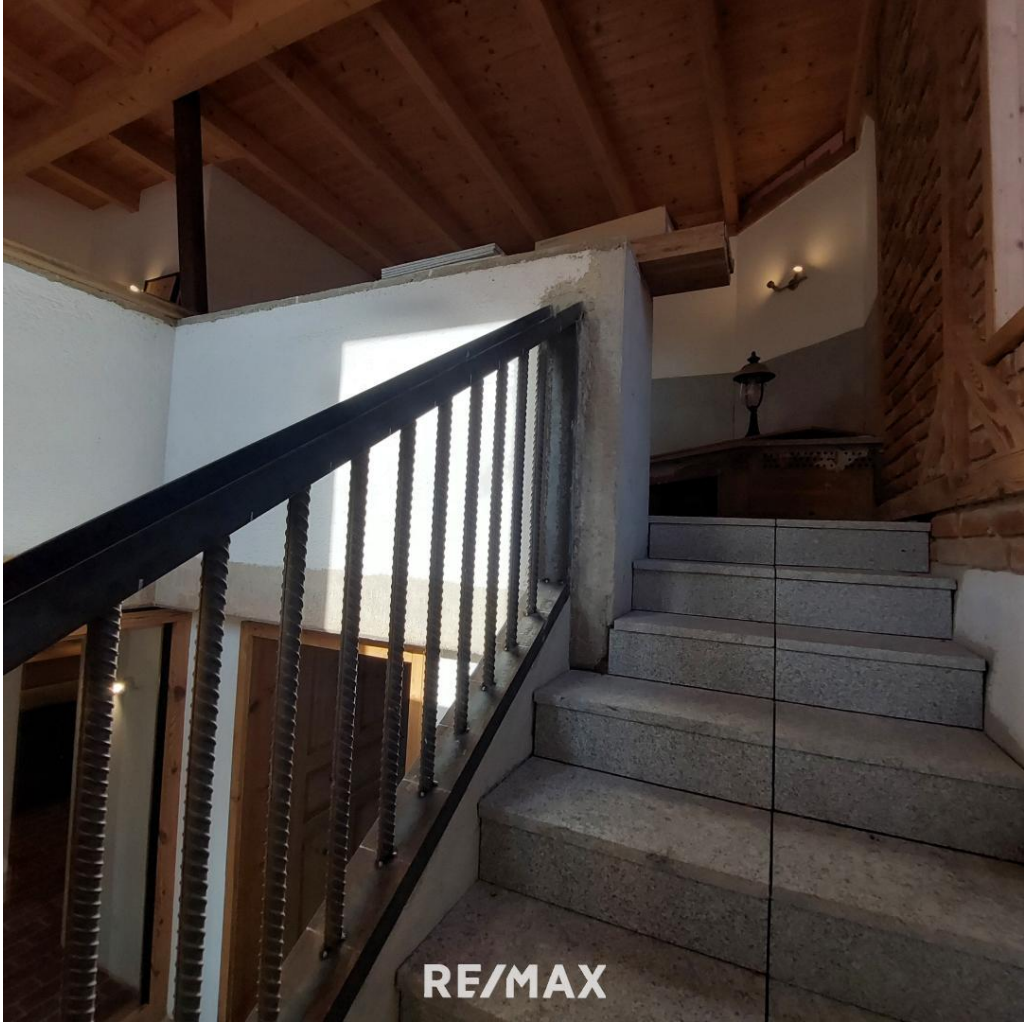






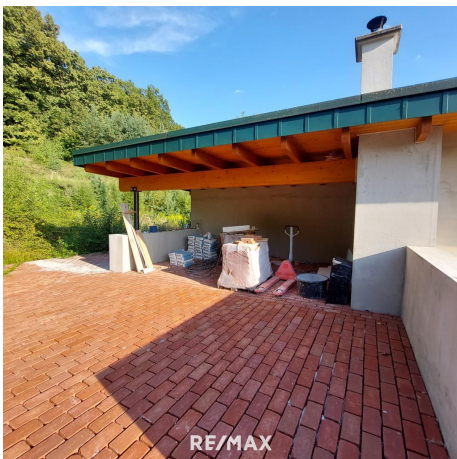












## Objektbeschreibung

### **Einzigartiges Anwesen mit 2 - 3 Wohneinheiten und vielseitigem Nutzungspotenzial**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – ein Anwesen, das Wohnkomfort und berufliche Nutzungsmöglichkeiten in perfekter Harmonie vereint. Dieses eindrucksvolle Objekt besteht aus mehreren Wohneinheiten und einer großzügigen Garagen- und Werkstattfläche, die sich auf insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup> erstreckt. Das Anwesen besticht durch durchdachte Raumaufteilung und eine Vielzahl an luxuriösen Details. Gästehaus oder eigenständige Wohneinheit (ca. 40 m<sup>2</sup>) Das charmante Gästehaus, das 2012 umfassend modernisiert wurde, bietet auf 40 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Es verfügt über: Schlafzimmer: Ein gemütlicher Rückzugsort mit Klimaanlage für höchsten Komfort. Badezimmer: Mit moderner elektrischer Heizung und Boiler (2023 erneuert), ausgestattet mit einer Dusche. Wohnzimmer mit Vorzimmer: Einladend und hell. Das Gästehaus wird über eine zentrale Pellets-Fußbodenheizung beheizt, wobei eine thermische Solaranlage unterstützend zur Verfügung steht. Die Dämmung sorgt für ganzjährigen Wohnkomfort. Haupthaus – Ein Ort des Wohlbefindens Das Haupthaus, dessen Umbau seit 2015 mit viel Liebe zum Detail erfolgt und kurz vor der Fertigstellung steht, bietet moderne und luxuriöse Wohnräume auf höchstem Niveau: Erdgeschoss: Vorzimmer: Repräsentativer Eingangsbereich. Wohn-Koch-Essbereich: Großzügig, offen gestaltet – der perfekte Ort für geselliges Beisammensein. Speisekammer: Praktisch für alle, die gerne kochen und Wert auf gut organisierten Stauraum legen. 2 Badezimmer: Für maximalen Komfort. Eines ist noch fertigzustellen. Schlafzimmer mit Ankleide: Inklusive Badewanne und direktem Zugang zur Terrasse – ein Rückzugsort zum Entspannen. Großes Wohnzimmer: Mit Pelletsofen für behagliche Stunden. 2 weitere Schlafzimmer: Helle und ruhige Räume, ideal für Kinder oder Gäste. Besonders hervorzuheben ist die 250 m<sup>2</sup> große Terrasse, die rund um das Obergeschoss verläuft. Hier erwartet Sie eine überdachte Outdoorküche mit allen notwendigen Anschlüssen sowie eine Vorbereitung für ein Whirlpool – ideal für entspannte Abende unter freiem Himmel. Die im ganzen Haus vorbereitete Klimaanlage sorgt für eine angenehme Temperatur das ganze Jahr über. Sämtliche Fenster sind mit Alu-Rollläden und Insektenschutz ausgestattet, was zusätzlichen Komfort bietet. Außenbereich und Werkstatt: Das Anwesen verfügt über einen großzügigen Innenhof mit Sitzecke, Outdoor-Dusche und eigenem kleinen Kinderspielplatz – ein Paradies für Familien. Die liebevoll gestalteten Außenflächen sind mit Klinker-Landhaus Antik versehen, was dem Anwesen einen rustikalen, doch eleganten Charme verleiht. Für diejenigen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten, bietet die 300 m<sup>2</sup> große Garagen- und Werkstattfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Kfz-Werkstatt, Tischlerei oder für andere handwerkliche Berufe. Ein eigener Brunnen könnte problemlos realisiert werden. Fazit Dieses Anwesen ist die perfekte Wahl für all jene, die ein großzügiges, luxuriöses Zuhause suchen, das zusätzlich vielfältige berufliche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die harmonische Kombination aus modernen Annehmlichkeiten, rustikalem Charme und durchdachter Raumaufteilung macht dieses Objekt zu einem wahren Unikat. Das Einzige was noch fehlt sind ein paar fleißige Hände die dieses Objekt fertigstellen und einen "Wohn-Arbeits-Traum" wahr werden lassen. Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Anwesen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich, Ihnen die Liegenschaft

bei einem kostenlosen und unverbindlichen Besichtigungstermin zeigen zu dürfen! T: +43 664 39 35 509 | Email: federer@remax-thermal.at Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen. Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht. **Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.** Alle unsere Objekte finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten? Sie fragen sich, ob ein Makler Sinn macht? Am Besten gleich zur NR. 1 ! Jetzt kostenlos Beratungstermin vereinbaren unter 03326 / 54 332