



Natur trifft auf Architektur.



Reith 25 • 4074 Stroheim

Eckdaten

Grundstücksfläche: **514 m²**

Wohnfläche: **147,60 m²**

Nutzfläche: **208,14 m²**

Zimmeranzahl: **5**

Anzahl Bäder: **3**

Anzahl WC: **3**

Garage: **Nein**

Keller: **Ja**

Terrasse / Garten: **Ja**

Haussteuerung: **Ja**



Kaufpreis: € 599.000,-
inkl. Böden und Sanitär

Provisionshinweis: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind **3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.** an uns zu leisten.



„Wer an
Magie glaubt,
wird sie hier finden.“



Mitten im Grünen.

Dort, wo moderne Architektur auf Natur und ländlichen Raum treffen, könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Mitten im Grünen, in einer entzückenden Siedlung in Reith bei Stroheim steht ein modernes Architektenhaus frei zum Kauf, welches alle Vorzüge eines modernen Lebensmittelpunkts vereint.

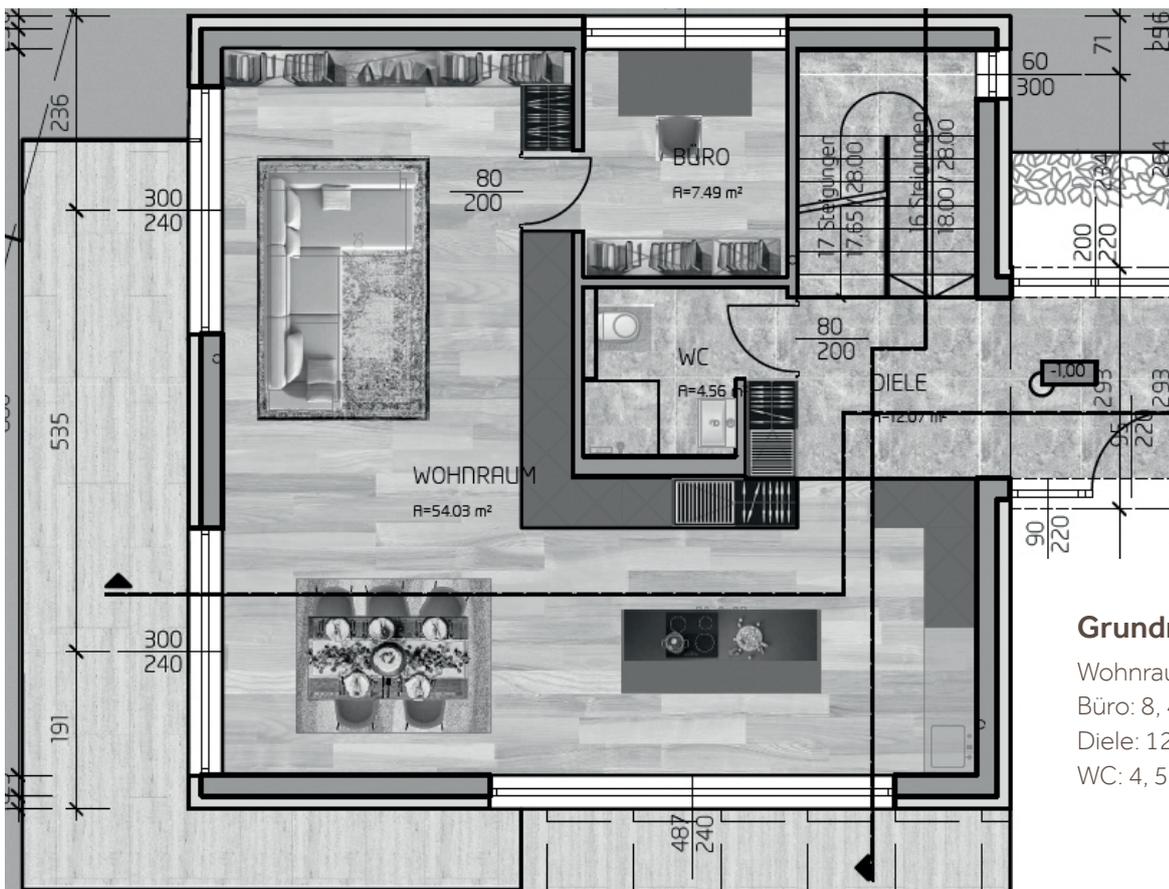
Auf einem Grundstück von 514 m² entstand hier ein modernes Haus, mit 147,60 m² Wohnfläche.

Und eines ist garantiert, hier wohnt es sich wirklich mit viel Platz und Komfort.



Herzstück des Hauses - das Erdgeschoß.

Das Herzstück des Hauses bildet das Erdgeschoss, mit einem großen Wohn- & Essbereich sowie der Küche. Im Handumdrehen kann man von hier seine Hauptmahlzeiten vom Essbereich direkt ins Freie verlegen, denn über eine Terrasse haben Sie Zugang zum Garten mit idyllischem Grünblick. Diese Wohnebene mit Gartenzugang bietet viel Platz für Familien oder auch Gäste, so wurde hier ein eigenes Gäste-WC eingeplant.



Grundriss EG

Wohnraum: $54,03 \text{ m}^2$

Büro: $8,49 \text{ m}^2$

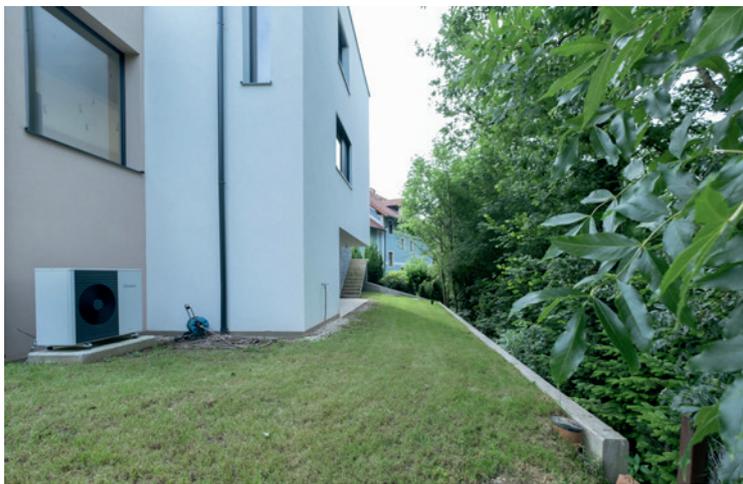
Diele: $12,07 \text{ m}^2$

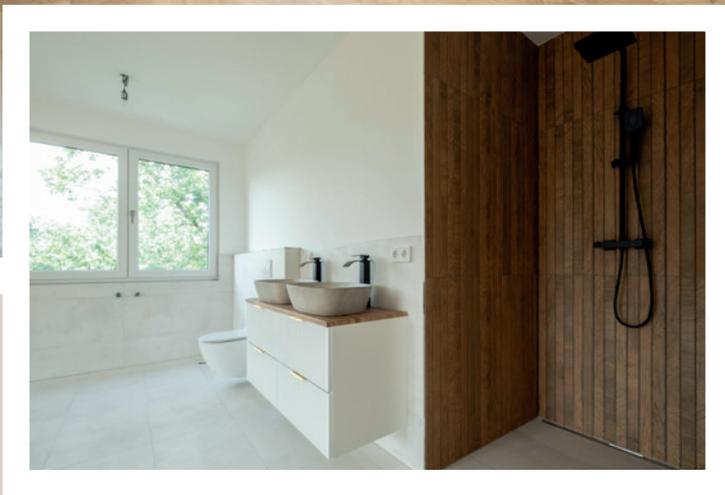
WC: $4,56 \text{ m}^2$



„Neuer
Lieblings-
platz.“

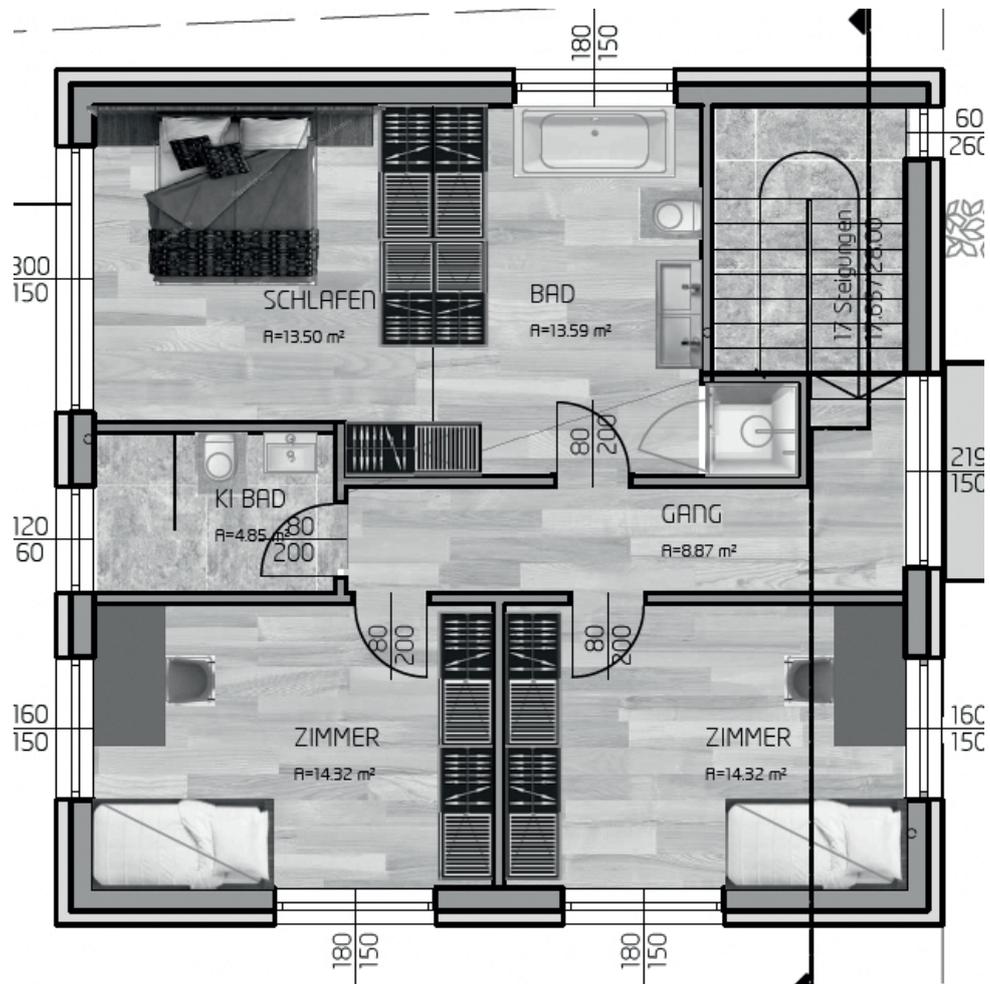






Rückzugsort für die Familie - das Obergeschoß.

Über einen lichtdurchfluteten Aufgang gelangt man ins Obergeschoss, welches den Rückzugsort für die ganze Familie bildet. Hier befindet sich ein großes Schlafzimmer mit eigenem Bad. Gegenüberliegend befinden sich 2 weitere Zimmer, die als Kinderzimmer vorgesehen sind. Besonders vorteilhaft ist ein weiteres Badezimmer, das getrennt vom Elternbadezimmer genutzt werden kann.



Grundriss OG

Schlafzimmer: 13,50 m²
 Bad: 13,59 m²
 Gang: 8,87 m²
 Kinder Bad: 4,85 m²
 Kinderzimmer 1: 14,32 m²
 Kinderzimmer 2: 14,32 m²

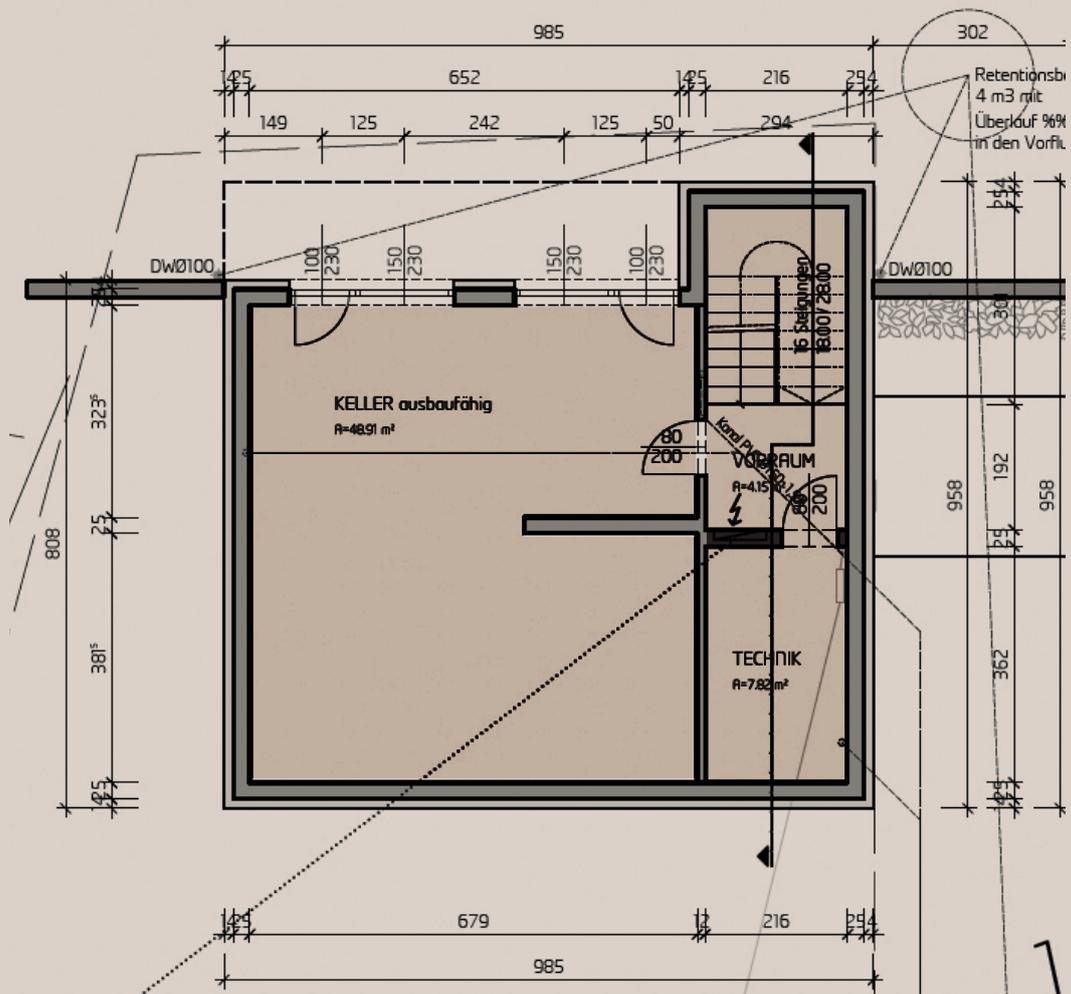




Raum für Ideen - der Keller.

Das gesamte Gebäude ist unterkellert und bietet hier noch mal mehr Platz und Stauraum. 2 Räume im Keller können zum Beispiel als Hobbyraum, Büro oder Jugendraum genutzt werden. Das Kellergeschoss würde sich zudem auch für eine hauseigene Wellnessoase gut eignen.





Grundriss Keller

Keller ausbaufähig: 48,91 m²
 Vorraum: 4,15 m²
 Technik: 7,82 m²





Architektur und Raumplanung vom Feinsten.



Das moderne Architektenhaus ist smart konzipiert und bietet auch Platz für 2 Fahrzeuge. Im Zufahrtsbereich wurde der Platz für ein zukünftiges Carport gleich eingeplant.

Architektur und helle Raumplanung vom Feinsten treffen bei diesem tollen Objekt auf ausgewählte Materialien und exklusive Raumausstattung. Die Echtholzböden verleihen den Wohnräumen eine heimelige Atmosphäre, wohingegen die Gestaltung der Badezimmer einen Home-Spa-Effekt mit sich bringen. So können Sie sorglos in ihr neues Eigenheim einziehen.

Für den finalen Ausbau können noch individuelle Wünsche berücksichtigt werden wie z.B. Carport, Außenanlagen, Terrasse etc. beachtet werden. So kommen Sie in Kürzester Zeit zum perfekten Traumhaus. Denn es eignet sich besonders für jene gut, die keine Zeit in eine intensive Planungsphase investieren und rasch ins neue Eigenheim einziehen möchten.



Highlights:

- Große Glaselemente
- Beschattung im gesamten Haus
- Großzügige Kinderzimmer (nicht Standardgrößen)
- Glasfaseranschluss möglich
- Haustüre: Josko mit Fingerprint und e-Schloss
- Fenster: 3-Fach mit Fliegengitter



Stroheim - idyllisch und freundlich.

Stroheim ist eine lebenswerte Gemeinde in Oberösterreich und befindet sich unweit der Bezirkshauptstadt Eferding. Die idyllische Lage inmitten sanfter Hügel und grüner Wiesen der Eferdinger Landregion schafft eine freundliche Atmosphäre, die zum Wohnen und für Ausflüge perfekt ist. Der Gemeinschaftsgeist der Einwohner*innen prägt das Gemeindeleben und die gut ausgebaute Infrastruktur sorgt für hohe Lebensqualität. Kulturelle Vielfalt und wirtschaftliche Möglichkeiten sowie Bildungseinrichtungen im Umkreis tragen zur Attraktivität bei und sichern den Standort ab. Stroheim ist gut erreichbar und bietet das Beste aus Stadtnähe und Landleben.



Entfernungen

- Kindergarten : 4,8 km / 5 Minuten
- Apotheke: 11,6 km / 16 Minuten
- Arzt: 4,7 km / 5 Minuten
- Volksschule: 4,8 km / 5 Minuten

-
- Friseur: 3,4 km / 4 Minuten
 - Nahversorger: 4,8 km / 5 Minuten
 - Gastronomie: 4,8 km / 5 Minuten
 - Fitnessstudio: 13 km / 17 Minuten
 - Freibad: 12,2 km / 17 Minuten

Ausstattung

Haustüre: **Josko mit Fingerprint und e-Schloss**

Fenster: **3-Fach mit Fliegengitter**

Beschattung: **EG überall Raffstore, OG Rolläden**

Haus Bauweise: **Ziegelmassiv**

Dacheindeckung: **Flachdach**

Heizung: **Luftwärmepumpe**

Fußbodenheizung: **Ja**





„Augenblicke
der *Idylle.*“



KONTAKT



„Jetzt gleich
Besichtigungstermin
vereinbaren!“



immobilien
bär

Katharina Bräuer

E+43 660 1077 697

M katharina.braeuer@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind **3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.** an uns zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Verkäufer besteht.