

## Kontakt



### Klaus Dämon

Telefon : **+43/7229/70533**  
Fax : **+43 7229/70 533-10**  
E-Mail : **klaus.daemon@uno-immobilien.at**  
Büro : **UNO Immobilien, Xuxa Immobilien GmbH**  
Adresse : **4061 Pasching, Kirchengasse 1**  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2614/4403**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **5211 St. Ulrich**  
Kaufpreis: **€ 790.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 258,00 m²**  
Zimmer: **10**

## Beschreibung

### Ruhiges Leben und Arbeiten zum Wohlfühlen in 5211 Friedburg Straßwalchen!

Tolles großes Wohnhaus mit Büroanbau und Doppelgarage in Ruhelage in der Nähe von Straßwalchen auf 1576 qm Grundstück!

Gesamtwohnfläche von ca. 260 qm und Nebenflächen.

Genießen Sie die natürliche Umgebung des angrenzenden Salzburger Flachgaaes für Ihr Familienglück in attraktiver Lage mit faszinierendem Fernblick auf die umgebene Landschaft!

Diese sonnige Immobilie lädt Sie ein, die Seele baumeln zu lassen und zu entspannen sowie die Hektik des Alltages hinter sich zu lassen.

Dieses traditionelle Haus wurde 1999 in 38 cm Ziegelmassivbauweise mit Thermoputz und geschalteten Keller errichtet.

Beschreibung Raumaufteilung:

Der Eingang befindet sich neben der Doppelgarage mit angrenzender Werkstatt/ Büro und Besprechungsraum und 3 Kellerräumen sowie den Heizraum mit einer Ölheizung.

Im Erdgeschoß befinden sich die Küche/Speis mit offenen Esszimmer/Erker und Wohnzimmer und WC und Wirtschaftsraum mit Dusche.

1 OG teilt sich auf 4 Schlafzimmern mit Badezimmer, extra WC und Arbeitszimmer/Wirtschaftsraum auf.

Diese großzügige Liegenschaft wartet auf einen NEUEN Besitzer der Wohnen und Arbeiten oder 2 getrennt Wohneinheiten für seine Familie sucht!

Die Terrasse in Richtung Westen ist ein weiterer Pluspunkt mit angrenzender Outdoor Grillplatz und Relaxe Terrasse darüber liegend.

Es erwartet sie Wohnen am Land mit guter Infrastruktur!

Die Nähe zu den Städten wie Salzburg, Mattighofen, Mondsee, Vöcklabruck und Kobernauberwald wir als idealer Ausgangspunkt und als attraktiven Standort sehr geschätzt!

Jetzt Neu bei uns werden Sie bei der Finanzierung durch einen Unabhängigen Finanzierungsprofi unterstützt!!

Um die rasche Übermittlung weiterer Unterlagen und Informationen zu gewährleisten, übermitteln Sie uns bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Nachname, aktuelle Wohnadresse, Telefonnummer und Email-Adresse).

Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr.

Ein Energieausweis ist in Ausarbeitung und wird zeitgerecht bereitgestellt!

Machen Sie sich bei einer kostenlosen Besichtigung, selbst ein Bild über die Vorzüge dieser Immobilie!

Für weitere Auskünfte und Besichtigungen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Klaus Dämon Immobilienberater

Mobil: +43 (0) 681 – 20 44 8249

Mail: klaus.daemon@uno-immobilien.at - Website: www.uno-immobilien.at

Uno Immobilien

Xuxa Immobilien GmbH - Kirchengasse 1 - 4061 Pasching

facebookFirmensitz und Gerichtsstand: Linz - Firmenbuchgericht Linz FN 256 171 y

Telefon: +43(7229) 70 533 - Fax-DW: 10 -

---

Kaufpreis: **€ 790.000,-**

---

Wohnfläche:	ca. 258,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksgrösse	ca. 1.576,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 350,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	35 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	40 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	65 m <sup>2</sup>
verbaute Fläche:	300,00 m <sup>2</sup>

---

beziehbar ab:	4/2024
Zimmer:	10.5
Bäder:	3
WC:	3
Keller:	teil unterkellert
Abstellplatz:	3
Anzahl d. Balkone:	3
Anzahl der Terrassen:	1
Möblierung:	teilweise möbliert
Heizung:	Zentralheizung mit Öl
Baujahr:	ca. 1999
Zustand:	gut
Geschosszahl:	2
Garage:	2

---











