

## Zentral gelegenes Haus in Gnas - Ordination, Büro, Wohnungen!

<b>Immobiliennummer:</b>	34238	<b>Lage:</b>	Zentrum
<b>Ort / Region:</b>	8342 Gnas	<b>Kaufpreis (in Euro):</b>	VERKAUFT
<b>Wohn- / Nutzfläche:</b>	ca. 300 m <sup>2</sup>		
<b>Grundfläche:</b>	ca. 1.696 m <sup>2</sup>		
<b>Vermittlungsvergütung:</b>	3 % zzgl. Ust		

### Kurzbeschreibung

Willkommen im Herzen von Gnas! Dieses einzigartige Anwesen bietet nicht nur eine zentrale Lage, sondern auch eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten.

### Detailbeschreibung

Multifunktionale Nutzung - dieses Anwesen eignet sich perfekt für eine Kombination aus Wohn- und Geschäftsnutzung.

Mit bereits vorhandenen Büro- und Ordinationsräumen bietet es sich an, den Raum nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten.

Die Wohnbereiche des Hauses sind großzügig gestaltet und bieten viel Platz für eine individuelle Gestaltungsmöglichkeit. Helle Räume sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein Highlight dieses Anwesens ist das separate Poolhaus (renovierungsbedürftig), das den perfekten Ort für Entspannung und gesellige Stunden bieten kann. Der weitläufige Garten bietet Raum und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Die zentrale Lage in Gnas ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Gnas zeichnet sich durch eine lebendige Gemeinschaft und eine hohe Lebensqualität aus.

Dieses vielseitige Anwesen ist eine einzigartige Gelegenheit für Investoren, Geschäftsleute oder Privatpersonen, die auf der Suche nach einem flexiblen Raumkonzept in zentraler Lage sind.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt.

Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### Ausstattung

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

\* Garage

- \* Lagerraum
- \* Kellerraum (Werkstatt)
- \* Vorratskeller
- \* Ehemalige Waschküche
- \* Ehemaliger Bügelraum
- \* Heizraum
- \* Öllagerraum

Erdgeschoss:

- \* Vorraum
- \* Ehemaliges Wartezimmer
- \* Abstellraum
- \* Ehemalige Ordination
- \* Wohnzimmer
- \* Zwei Wohnräume
- \* Lagerraum
- \* Küche
- \* WC

1. Obergeschoss:

- \* Drei Wohnzimmer
- \* Badezimmer
- \* WC
- \* Schlafzimmer
- \* Gästezimmer
- \* Bibliothek

Ausgebautes Dachgeschoss:

- \* Zwei Lagerräume

Nebengebäude:

- \* Pool (nicht nutzbar)

**Nähere Informationen und eine Besichtigung erhalten Sie gerne bei Herrn Herbert Bauer unter 0664 - 17 87 895.**

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,  
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**