

# Exposé

## Villa in Weyer

### Villa mit zwei Wohneinheiten zu vermieten



Objekt-Nr. OM-427849

**Villa**

Vermietung: **2.140 € + NK**

3335 Weyer  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1930	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	2.735,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante Villa im Schönbrunnstil zu vermieten

In ruhige Randlage von Weyer und dennoch zentral gelangt dieses einmalige Haus zur Vermietung. Diese außergewöhnliche Villa im eindrucksvollen Schönbrunnstil bietet ein Wohnambiente, das man nur selten findet. Das Haus umfasst zwei getrennte Wohneinheiten und ist ideal als Generationenhaus nutzbar. Es bietet liebevolle Details, klassische Stilelemente und modernen Komfort zugleich.

Der großzügige Außenbereich sowie die Nähe zu Nahversorgern, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln machen das Objekt besonders interessant. Zusätzlich bietet die Immobilie eine geräumige Garage, 5 Keller (davon Heiz- und Pelletsraum), einen Grillplatz, mehrere Autoabstellplätze. Beheizt wird das Objekt mit einer modernen Pelletszentralheizung (App-Steuerung vorhanden).

## Ausstattung

Das Haus wird möbliert vermietet. Details können vereinbart werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die unverbaubare Alleinlage in südlicher Ausrichtung bietet lichtdurchflutete Räume. Durch die gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr ist Linz in ca. 1 Std. und Wien in ca. 2 Std. erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Holzpellets
Baujahr	1930
HWB	268,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Energieklasse	G
fGEE	5,57
fGEE Energieklasse	G

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

