Vielfältig nutzbares Haus mit Traumgarten und Pool

Objektnummer: 5753/516647214

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

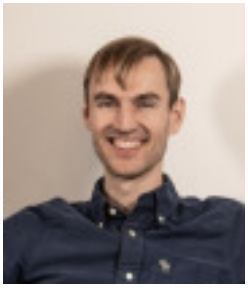
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 64
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4224 Wartberg ob der Aist
Baujahr:	1930
Wohnfläche:	240,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	1.668,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	699.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

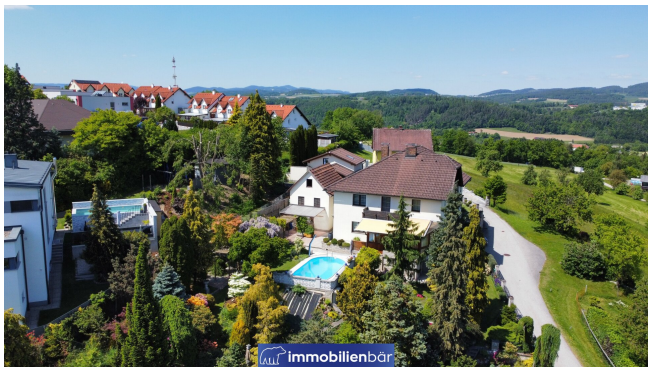
Ihr Ansprechpartner

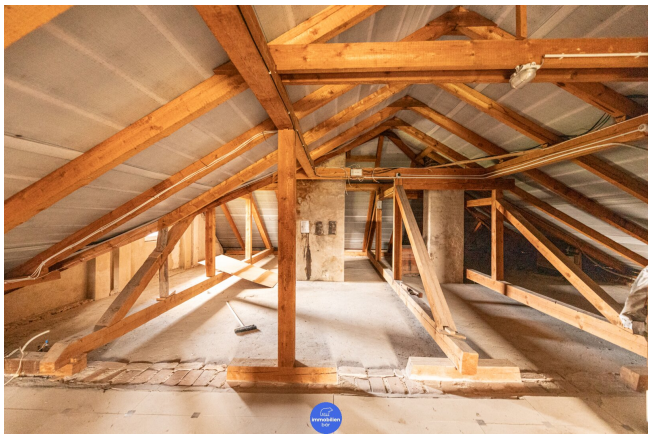


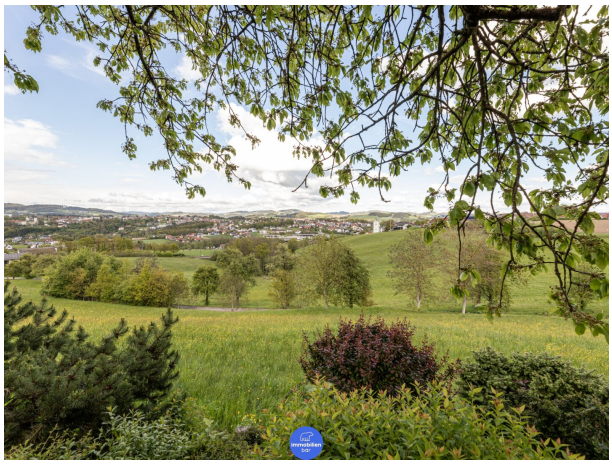
Immobilien Bär – Christoph Blank

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

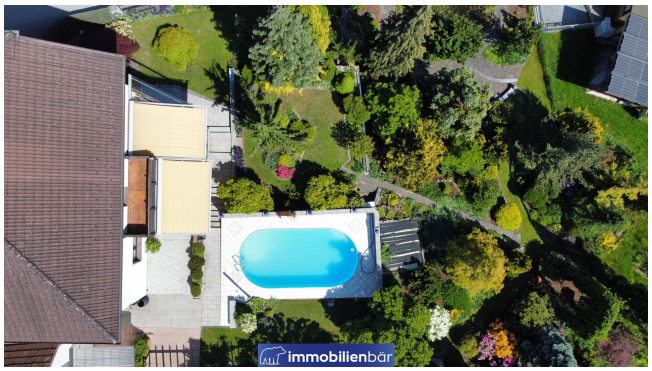
T +43 699 10150515



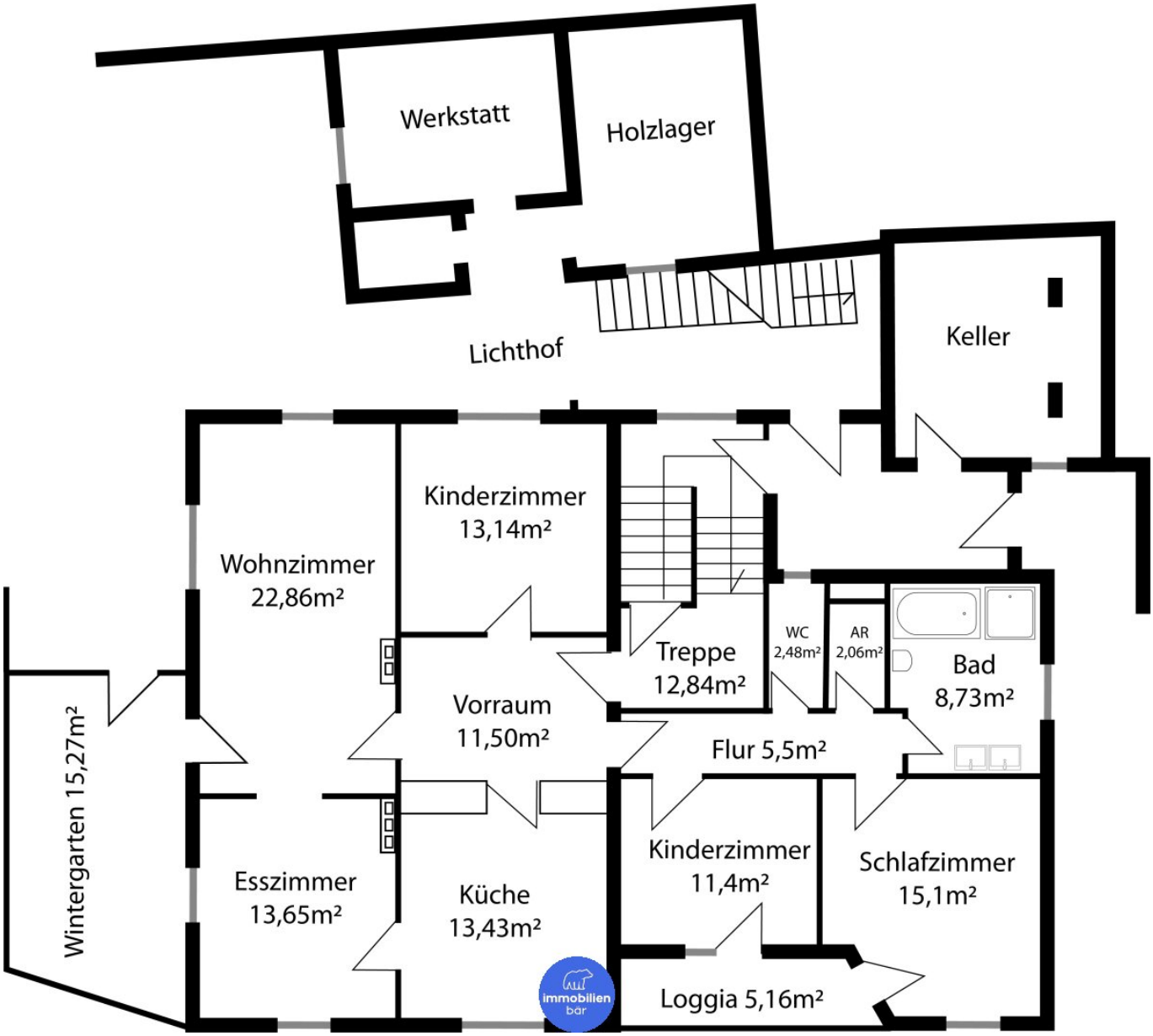


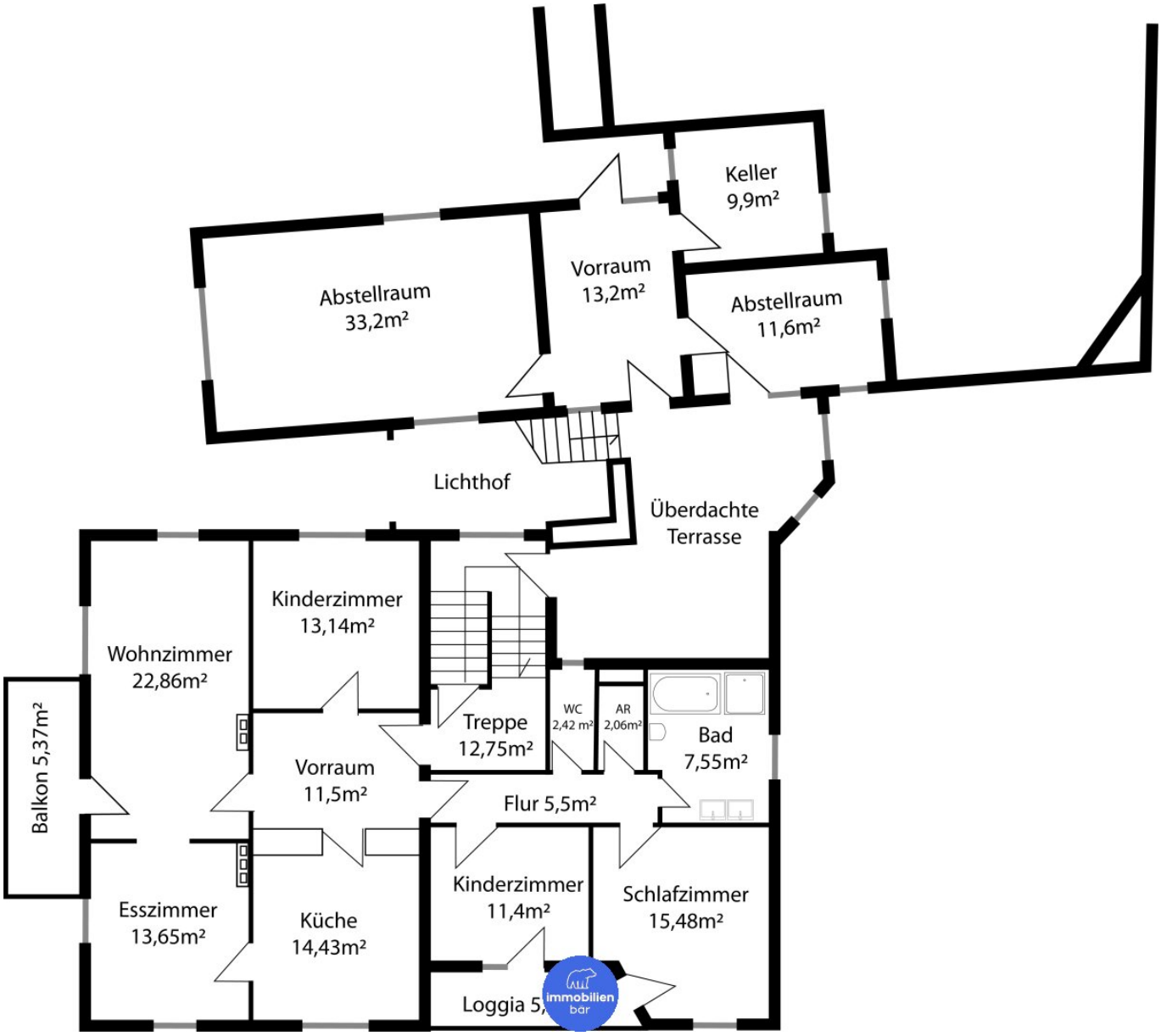


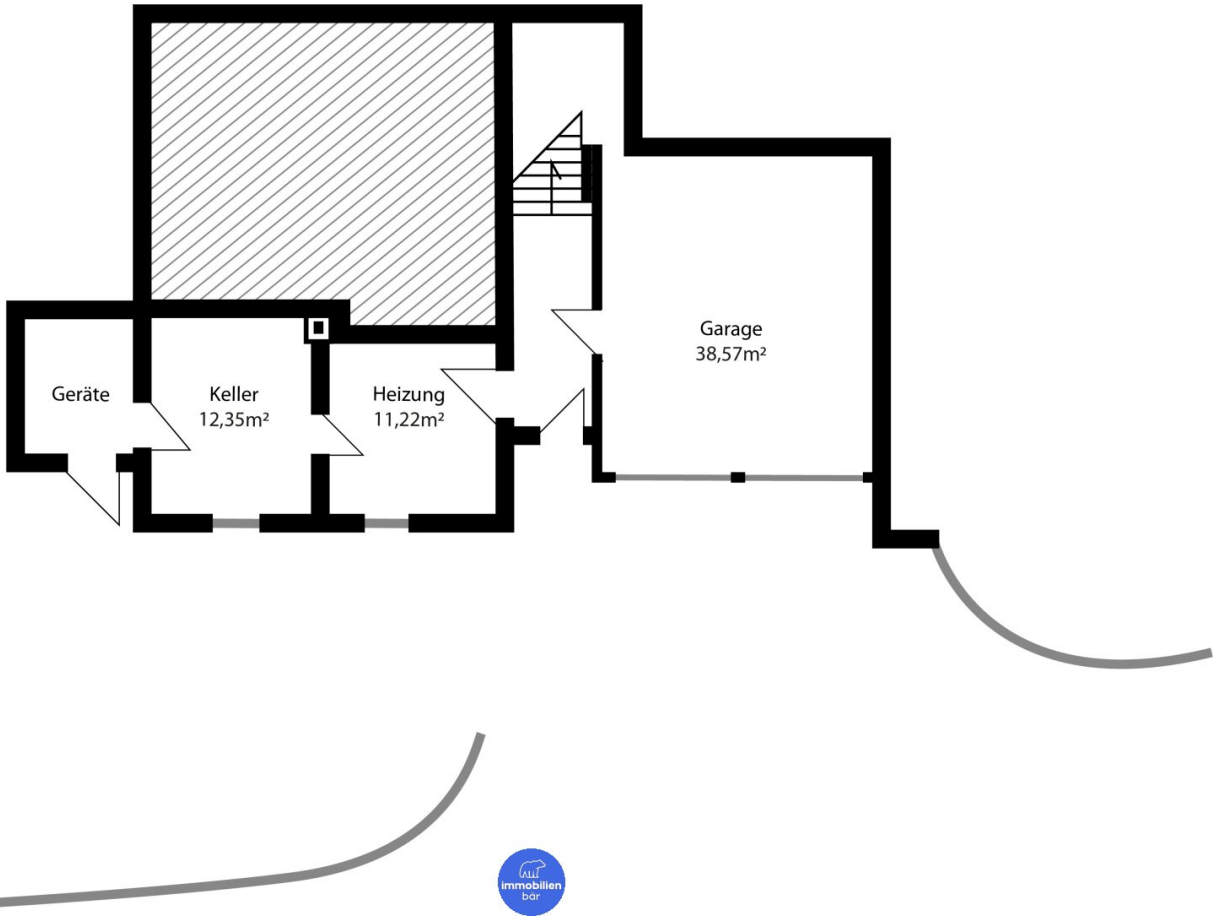
immobilienbär


immobilienbär

immobilien
bär
KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBEARTER.
Christoph
Blank
+43 699 10 15 05 15
christoph.blank@immobaer.at
immobilienbär


Werkstatt
Holzlager
Lichthof
Keller
Kinderzimmer
13,14m²
Wohnzimmer
22,86m²
Treppe
12,84m²
WC
2,48m²
AR
2,06m²
Bad
8,73m²
Vorraum
11,50m²
Flur 5,5m²
Wintergarten 15,27m²
Esszimmer
13,65m²
Küche
13,43m²
Kinderzimmer
11,4m²
Schlafzimmer
15,1m²
Loggia 5,16m²
immobilien
bar


Keller
9,9m²
Abstellraum
33,2m²
Vorraum
13,2m²
Abstellraum
11,6m²
Lichthof
Überdachte
Terrasse
Kinderzimmer
13,14m²
Wohnzimmer
22,86m²
Balkon 5,37m²
Treppe
12,75m²
WC
2,42 m²
AR
2,06m²
Bad
7,55m²
Vorraum
11,5m²
Flur 5,5m²
Esszimmer
13,65m²
Küche
14,43m²
Kinderzimmer
11,4m²
Schlafzimmer
15,48m²
Loggia 5,
immobilien
bar


Geräte
Keller
12,35m²
Heizung
11,22m²
Garage
38,57m²

Objektbeschreibung

Großes Haus mit Entwicklungspotenzial

Eingebettet im **idyllischen Mühlviertler Hügelland**, in der charmanten Gemeinde Wartberg ob der Aist, befindet sich dieses **großzügige Haus** mit enormem **Entwicklungspotenzial**, einem **Pool** und einem dazugehörigen **Ziergarten**. Gelegen in einer **malerischen Umgebung**, bietet es nicht nur ein **komfortables Lebensumfeld**, sondern auch mindestens zwei vollständig abgetrennte Wohneinheiten. Dank des großen Gartens gibt es viel Raum, um die Natur zu genießen.

Das Haus erstreckt sich über **zwei großzügige Wohnebenen**, die voneinander abgetrennt sind. Mit einer **Wohnfläche** von **rund 240 Quadratmetern** bietet es ausreichend Platz für **individuelle Entfaltung**, **gemütliches Beisammensein** und **verschiedene Nutzungsoptionen**, die wir für Sie aufgeführt haben. Die Liegenschaft verfügt zudem über ein **Nebengebäude** im Rohbauzustand, was die Nutzungsmöglichkeiten noch vielseitiger macht.

Das Haus für die Unternehmerfamilie

Dank der gut getrennten Wohnbereiche bietet das Haus Platz für **zwei** oder **mehr Generationen**, die unter einem Dach leben können. Durch den dazugehörigen Rohbau besteht die Möglichkeit, diesen Bereich in ein Home Office zu entwickeln – ideal aufgrund des separaten Zugangs und der zusätzlichen Parkmöglichkeiten.

Das Mehrgenerationenhaus

Das Haus bietet dank seiner großzügigen Gestaltung Platz für mindestens **zwei**, wenn nicht sogar **drei Generationen**, die hier **gemeinsam leben** können. Das Schöne daran: Man **wohnt zusammen** und hat durch die **getrennten Wohnebenen** dennoch **ausreichend Privatsphäre**. Man hilft sich gegenseitig, wenn Hilfe benötigt wird, und hat dennoch immer einen vollständig abgetrennten Rückzugsort. Der Rohbau kann ebenfalls in eine separate Wohneinheit umgewandelt werden, sodass hier bis zu drei Generationen zusammenleben können.

Die große Wohngemeinschaft

Mehrere Familien oder **Freunde** in einem Haus für ein gemeinsames Leben. Wer das Leben mit seinen liebsten Freunden schätzt und zusammen Neues schaffen will, kann hier in vollen Zügen und mit viel Freiraum zusammenwohnen. Die zwei getrennten Wohnebenen ermöglichen ein solches Wohnkonzept wunderbar. Auch für Menschen, die das Landleben lieben, ist dies eine optimale Option. Der **Rohbau** kann zur **Werkstatt** oder zum **Gemeinschaftsraum** umgestaltet werden oder Platz für Besuch bieten. Da der Rohbau gut vom Rest des Hauses abgetrennt ist, könnte hier auch eine weitere Wohneinheit entstehen.

Eigennutzung und Teilvermietung

Wenn Sie die Vorzüge eines großen Hauses am Land und eines dazugehörigen Gartens schätzen, aber nicht das gesamte Haus nutzen möchten, besteht dank der ideale Trennung die Möglichkeit, eine Etage selbst zu nutzen und den Rest zu vermieten. Auch der Rohbau könnte vermietet werden. So haben Sie immer Gesellschaft, können sich gegenseitig aushelfen und teilen gleichzeitig die Kosten.

Weitere Highlights

Bestens für die Zwischensaison geeignet sind die **beiden Wintergärten**, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Stiegenhaus aus zugänglich sind. Zudem befinden sich auf allen Wohnebenen **mehrere Balkone**, die das Objekt aufwerten. **2 Garagen** bieten Platz für Fahrzeuge und auch vor dem Haus ist noch eine Grundfläche, welche zum Beispiel in **Parkplätze** umgestaltet werden können. Das Gebäude ist unterkellert und bietet **viel Stauraum**, Technikräume sowie einen Heizraum. Der **Dachboden** verfügt über **viel Platz** und bietet zudem eine **Ausbaumöglichkeit**, was die **Nutzungsmöglichkeiten** weiter erweitert.

Der Ziergarten

Der **traumhafte Ziergarten** ist zweifellos eine weitere Besonderheit dieses Anwesens. Sorgfältig angelegte **Blumenbeete** mit einer Vielzahl von **Blumen**, **Sträuchern** und **Bäumen** schaffen eine **malerische Kulisse**, die zu jeder Jahreszeit ihre eigene Schönheit entfaltet. Eine gepflegte Rasenfläche lädt zum Spielen und Entspannen ein, während eine **Terrasse** oder **Veranda** den idealen Ort für gesellige Zusammenkünfte im Freien bietet. Ein **Swimmingpool** vervollständigt das **Urlaubsgefühl** zu Hause. Ob Sie einen **sonnigen Nachmittag** mit einem Buch verbringen oder einen Grillabend mit Freunden planen – dieser Garten bietet unendliche Möglichkeiten.

Eine unschlagbare Lage

Die **Lage** des Hauses in **Wartberg ob der Aist** bietet eine **optimale Balance** zwischen **ländlicher Idylle** und **urbaner Anbindung** an die **umliegenden Städte Linz** und Mauthausen. **Einkaufsmöglichkeiten**, **Schulen** und **öffentliche Verkehrsmittel** sind bequem erreichbar, sodass alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in greifbarer Nähe sind.

Höhepunkte

- 2 Wohnetagen
- 2 Wintergärten

- Traumhafter Garten
- Pool
- Doppelgarage
- Haussprechanlage
- Hausbrunnen
- Regenwasserreservoir
- Automatische Pumpanlage
- Teich mit Zulauf und Umwälzpumpe

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <325m
Apotheke <1.450m
Klinik <7.325m

Kinder & Schulen
Schule <475m
Kindergarten <400m
Höhere Schule <1.775m
Universität <1.675m

Nahversorgung
Supermarkt <600m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <6.925m

Sonstige
Bank <625m
Geldautomat <625m
Post <1.300m
Polizei <2.175m

Verkehr
Bus <125m
Autobahnanschluss <2.550m
Bahnhof <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap