

**Reserviert! Einzigartiges, nachhaltig saniertes  
Landanwesen – bereit für neue Besitzer!**



**Objektnummer: 623**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4076 Sankt Marienkirchen an der Polsenz
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	362,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	675,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.318,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,43 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preis Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**

















IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT

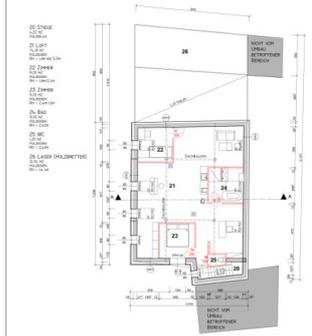




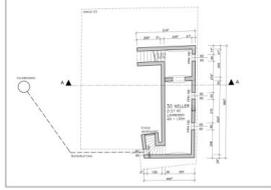
**ERDGESCHOß**



**DACHGESCHOß**

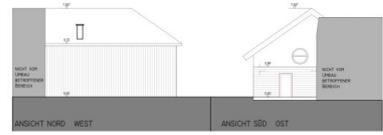


**KELLER**

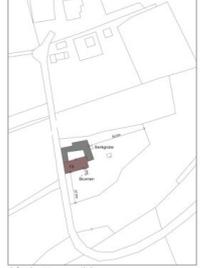


**AUFBAUTEN:**

010	020	030	040	050	060
070	080	090	100	110	120
130	140	150	160	170	180
190	200	210	220	230	240
250	260	270	280	290	300
310	320	330	340	350	360
370	380	390	400	410	420
430	440	450	460	470	480
490	500	510	520	530	540
550	560	570	580	590	600
610	620	630	640	650	660
670	680	690	700	710	720
730	740	750	760	770	780
790	800	810	820	830	840
850	860	870	880	890	900
910	920	930	940	950	960
970	980	990	1000		



**LAGEPLAN, M 1:1000**







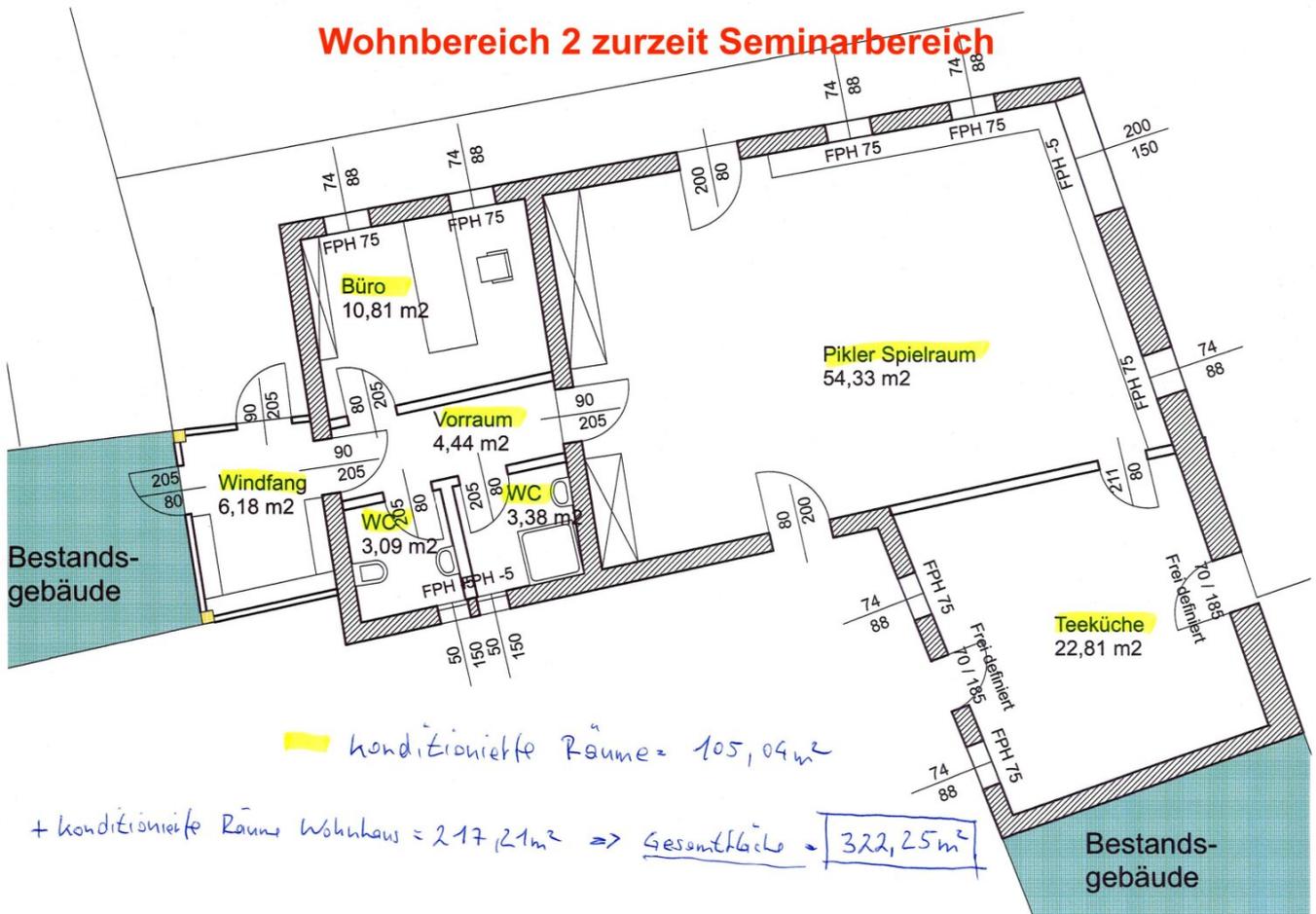
ERDGESCHOSS



01

zusätzliche ausbaubare Fläche EG: 52m<sup>2</sup>

## Wohnbereich 2 zurzeit Seminarbereich



■ konditionierte Räume = 105,04 m<sup>2</sup>

+ konditionierte Räume Wohnhaus = 217,21 m<sup>2</sup> ⇒ Gesamtfläche = 322,25 m<sup>2</sup>

■ Konditionierter Bereich = 90,04m<sup>2</sup>

■ Nebenräume = 228,21m<sup>2</sup>



— Plattenheizkörper

DACHGESCHOSS

02

Wohnnutzfläche:

21	Loftbereich	61,46m <sup>2</sup>
22	KinderZl	06,88m <sup>2</sup>
23	SchlafZl	09,00m <sup>2</sup>
24	Bad	06,84m <sup>2</sup>
25	WC	01,44m <sup>2</sup>
		<b>85,62m<sup>2</sup></b>

Nebenräume:

20	Stiege	04,22m <sup>2</sup>
26	Lager (Holzbretter)	34,82m <sup>2</sup>
27	Lager	14,14m <sup>2</sup>
28	Lager	09,99m <sup>2</sup>
29	Dachboden	169,26m <sup>2</sup>
		<b>232,43m<sup>2</sup></b>

**BAUHERR:**

**ERDGESCHOSS**

■ konditionierte Räume = 127,17m<sup>2</sup>

■ Nebenräume = 68,67m<sup>2</sup>



**01**

Wohnnutzfläche:

01	Vorraum	06,65m <sup>2</sup>
03	Wohnküche	37,86m <sup>2</sup>
04	Esszimmer	13,92m <sup>2</sup>
05	WC	01,74m <sup>2</sup>
		<b>59,17m<sup>2</sup></b>

Geschäftsfläche:

02	Kopierraum	13,92m <sup>2</sup>
06	Büro	14,21m <sup>2</sup>
07	Zimmer	12,04m <sup>2</sup>
		<b>40,17m<sup>2</sup></b>

Nebenräume:

08	Stiege	04,22m <sup>2</sup>
09	Garage	14,20m <sup>2</sup>
10	Heizraum	06,97m <sup>2</sup>
11	Pelletslager	05,53m <sup>2</sup>
12	Lager	41,97m <sup>2</sup>
13	Lager	12,67m <sup>2</sup>
14	Lager	09,94m <sup>2</sup>
15	Lager	22,06m <sup>2</sup>
16	Lager	54,34m <sup>2</sup>
17	Werkstatt	23,20m <sup>2</sup>
18	Terrasse (überdacht)	62,77m <sup>2</sup>
		<b>257,87m<sup>2</sup></b>

18 Innenhof 126,26m<sup>9</sup>

*Siehe Plan Spielraum*

**UMBAU / AUSBAU - VIERKANTHOF**

## Objektbeschreibung

Reserviert! **Einzigartiges, nachhaltig saniertes Landanwesen – bereit für neue Besitzer!**

**Die Kombination aus Lage, Ausstattung und Charme macht diese Residenz zu einer seltenen Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten.** Jedes Detail, von der Grundrissgestaltung bis zur Auswahl der Materialien wurde mit Blick auf Nachhaltigkeit, Funktionalität und Stil ausgearbeitet. Entdecken Sie diesen einzigartigen, umgebauten Bauernhof mit einem beeindruckenden Alter von ca. 250 Jahren, eingebettet in ein großzügiges Grundstück von ca. **16.000 m<sup>2</sup>**. Die gesamte Nutzfläche von ca. 675 m<sup>2</sup> bietet eine ideale Kombination aus traditionellem Charme und modernem Wohnkomfort. Die sorgfältige Planung und Umsetzung ökologischer Standards zeichnen diese Liegenschaft aus. Egal, ob als Familienresidenz, kreativer Rückzugsort oder vielseitiger Arbeitsbereich – dieser umgebaute Bauernhof ist ein Ort, an dem Träume wahr werden können.

Lassen Sie uns gemeinsam die Türen zu Ihrer neuen Lebensqualität öffnen!

Die Dämmmaßnahmen die das Raumklima positiv beeinflussen und der Verwendung natürlicher Materialien schaffen ein gesundes und Wohnumfeld. Bereits 334 m<sup>2</sup> sind vollständig saniert, während sich weitere 341 m<sup>2</sup> auf individuelle Ausbaubarkeit freuen. Beispiel: Massivbauweise, der Hausstock wurde aus hochwertigem 30 – 50iger Ziegel errichtet und bietet einen stabilen und nachhaltigen Grundriss. Der Eigentümer ist Architekt und hat die gesamte Sanierung mit viel Leidenschaft, fachlichem Know-how und einem feinen Gespür für Ästhetik selbst geplant.

Wirtschaftstrakt: Auch dieser Bereich wurde in Massivbauweise errichtet und ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Komplette Sanierung: 2013 wurde das Dach des Wirtschaftstrakts vollständig erneuert und als Kaltdach fertiggestellt, um weitere Ausbaupotentiale zu schaffen. Der Raum wurde umfassend entkernt und dämmt, einschließlich sämtlicher Böden (Eiche mit Hanf-Lehmschüttung).

**Heizsystem:** Eine moderne Pelletsheizung mit einer Leistung von 15 kW sorgt für angenehme Wärme und berücksichtigt zukünftige Erweiterungen. Wandheizung, Heizkörper und zusätzlicher Holzofen im Erdgeschoss bietet Wärme in der Übergangszeit und eine großzügige 10,6 KW peak Photovoltaik-Anlage, rundet das Heizprogramm ab.

Raumaufteilung Haupthaus

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss finden Sie eine offene Küche, die in den Essbereich und Wohnraum übergeht, ideal für gesellige Stunden. Eine gemütliche, in die Wand eingebaute Sitznische sowie ein Bereich mit Tunnelgewölbedecke neben dem Holzofen laden zum Verweilen ein. Zusätzlich

stehen drei weitere Zimmer (ca. 10 bis 14 m<sup>2</sup>) zur Verfügung sowie ein großzügiger Vorraum mit Windfang, Waschraum und WC. Der Erdkeller ergänzt das Raumangebot optimal.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss beeindruckt mit einer Raumhöhe von ca. 5 Metern und seiner loft-ähnlichen Gestaltung. Es umfasst einen großen loft-ähnlichen Raum, Badezimmer, ein WC und ein Elternschlafzimmer.

Stellen Sie sich nun noch vor: Eine zauberhafte Verbindung zwischen dem Erdgeschoss und einem lichtdurchfluteten Loft. Hier genießen Sie nicht nur einen atemberaubenden Blick auf das historische Dachgebälk, sondern auch den Loftcharakter, der diesen Raum lebendig macht. Zusätzlich bietet der großzügige Ostbereich die Chance, Ihren Wohnraum um 50 m<sup>2</sup> zu erweitern. Einfach und mit kreativen Ideen! Eine elegante „Brücke“ könnte künftig den Zugang zu diesem neuen Bereich ermöglichen.

### Seminarbereich - **Wohneinheit 2**

**Eine Raumaufteilung für jeden Bedarf:** Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer kleinen Garderobe, gefolgt von einem praktisch angelegten Vorraum, der WC, Büro ca. 11 m<sup>2</sup> und den Seminarraum mit ca. 55 m<sup>2</sup> erschließt. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine einladende Teeküche und einen praktischen Abstellraum. Für Ihre Autos ist reichlich Platz, bis zu 12 Fahrzeuge finden hier ihren Platz, plus zusätzliche 50 m<sup>2</sup> Abstellfläche für zusätzliche KFZ, Anhänger, E-Ladestation vorhanden. Mit einer beeindruckenden Raumhöhe von 2,5 Metern im Büro und Seminarbereich sind der Kreativität keine Grenzen gesetzt. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, perfekt für Seminare, Yoga-Kurse oder Familienfeiern. Genießen Sie die großzügigen Lärchenfenster und Aluminiumfixverglasungen, die Ihr Zuhause mit Licht erfüllen und den Blick auf den liebevoll angelegten Garten freigeben. Der lichtdurchflutete Seminarraum lässt mit seiner großzügigen Glasfront die Natur Teil Ihrer Veranstaltungen werden und kann durch die Raumhohe- Schiebetür nach Bedarf abgetrennt werden.

### **Energieausweis Sanierung 1 aus 2013**

HWB Ref,SK.    **43**    **B**

f GEE, SK      0,77    **A**

### **Energieausweis Sanierung Teil 2 aus 2020**

HWB Ref,SK    **54**      **C**

f GEE, SK      **0,76**    **A**

**monatliche Betriebskosten komplettes Objekt laut nachfolgender Auflistung.**

**ca. € 98,10 + monatliche Stromkosten von € 67**

**Hier handelt es sich über einen 5 Personenhaushalt**

- 01.04.2025 - 30.06.2025 Kanalben. Gebühr Pauschale (5 Personenhaushalt)
- 01.04.2025 - 30.06.2025 Kanalgrundgebühr
- 01.01.2025 - 31.12.2025 Grundsteuer -A-
- 01.04.2025 - 30.06.2025 Grundsteuer -B-
- 01.04.2025 - 30.06.2025 Abfallgebühr

Strom Jahresverbrauch ca. 7700KWh, Verkauf über PV Anlage: 6.300KWh, Stand 2024

Kosten Strom € 130 minus Einnahme Stromverkauf (PV Anlage) € 63 = **effektive Stromkosten € 67**

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie den Zauber dieses außergewöhnlichen Anwesens!**

Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden, jedoch noch nicht die optimale Finanzierungslösung?

Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie unverbindlich und ermöglichen dank exklusiver Partner optimale Konditionen. Kontaktieren Sie uns – wir finden die beste Lösung für Sie!

Damit wir Ihre Anfrage so schnell wie möglich bearbeiten können, bitten wir Sie, uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und Email-Adresse) mitzuteilen. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir unvollständige elektronische Angaben, d.h. ohne Anschrift und erreichbare Rückrufmöglichkeit, nicht bearbeiten können!

Herz-ImmoAgentue GmbH - IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT IN OBERÖSTERREICH  
Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr! **Bitte**

**beachten Sie beide Energie-Ausweise aus 2013 und 2020** Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <2.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap