

## **Mühlviertler Hof mit 15,2 ha in Alleinlage – Paradies für Visionäre, Familien & Gemeinschaftsprojekte**



**Objektnummer: 7939/2300161728**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Bauernhof
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4294 Sankt Leonhard bei Freistadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	153.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Infos zu Preis:</b>	

Detailaufstellung auf Anfrage.

### **Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Mag. (FH) Julia Jung**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 06

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

**450 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 15,2 ha Grund | Top Infrastruktur | Autarkes Leben möglich**

Inmitten der sanften Hügellandschaft des Mühlviertels wartet ein Ort mit Seele – ein großzügiger, vollständig sanierter Bauernhof, der Geschichte, Natur und Zukunft verbindet. Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet Raum für große Träume: ob als Familienlandsitz, ökologisches Wohnprojekt oder innovativer Landwirtschaftsbetrieb.

### Highlights auf einen Blick:

? **450 m<sup>2</sup> flexibel nutzbare Wohnfläche**

Ideal für eine Großfamilie oder bis zu **vier getrennte Wohneinheiten** – dank separater Zugänge individuell gestaltbar.

? **15,2 ha arrondiertes Grundstück – direkt am Hof**

50 % Wald, 50 % Wiesen – ungestörte Alleinlage mit Weitblick und bester Bodenqualität.

? **1.300 m<sup>2</sup> moderne Stallungen & Wirtschaftsgebäude**

Für Tierhaltung, Werkstätten, kreative Nutzung oder Lagerflächen – inklusive großer Scheune, Maschinenhalle und 190 m<sup>3</sup> Jauchegrube (Bj. ca. 2014).

?? **Rundum saniert & modernisiert (in den letzten 20 Jahren)**

Erneuert wurden: Dach, Fenster, Heizung, Wasserleitungen, Elektrik, Kanalanschluss sowie Stromversorgung über Erdzuleitung. Glasfaser-Internet seit 2024.

? **Vollautarke Versorgung**

Zwei hauseigene Wasserquellen und eine **vollbiologische Kläranlage für bis zu 18 Personen** – ideal für nachhaltige Lebensmodelle und Selbstversorgung.

? **Landwirtschaftlich optimal ausgestattet**

Biomasseheizung, großer Gemüsegarten mit Folientunnel, eigenes Kühlhaus für Direktvermarktung – perfekte Voraussetzungen für ökologischen Anbau oder Permakultur.

### Lage & Erreichbarkeit:

## ? Mühlviertel, Bezirk Freistadt

26 km nach Freistadt | 45 km nach Linz – gut erreichbar und doch vollkommen ruhig gelegen.  
Natur pur mit Stadtnähe.

## Ein Ort für Menschen mit Weitblick

Dieser Hof ist mehr als ein Wohnort – er ist ein Lebensprojekt. Für Menschen, die mehr suchen als Standard. Für jene, die Natur, Qualität, Gemeinschaft und Unabhängigkeit schätzen. Ob als Mehrgenerationenhaus, als Ort der Selbstversorgung oder für ein alternatives Wohnkonzept – dieser Hof bietet alle Voraussetzungen.

## Jetzt besichtigen & verlieben

? Kontaktieren Sie uns für Exposé, Lageplan oder einen persönlichen Rundgang vor Ort.

Solche Gelegenheiten sind selten. Und wer sie erkennt, weiß: **Hier beginnt etwas Besonderes.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <3.000m

### Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Post <3.000m

Geldautomat <3.500m

**Verkehr**

Bus <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap