

# Ein traditionelles Hofensemble wie aus dem Bilderbuch



**Objektnummer: 6674/196**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3361 Aschbach-Markt
<b>Baujahr:</b>	1850
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Martin Felbermair**

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 28  
4600 Wels

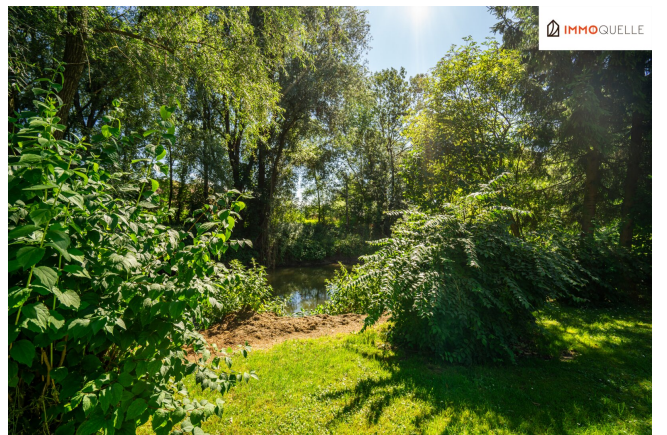
T +43 676 6230465  
H +43 676 6230465

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

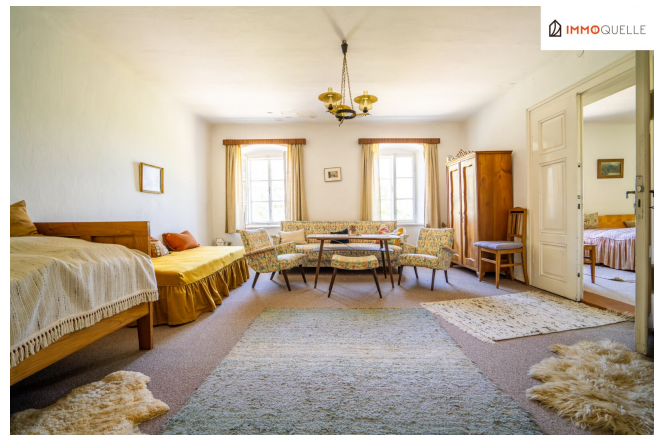














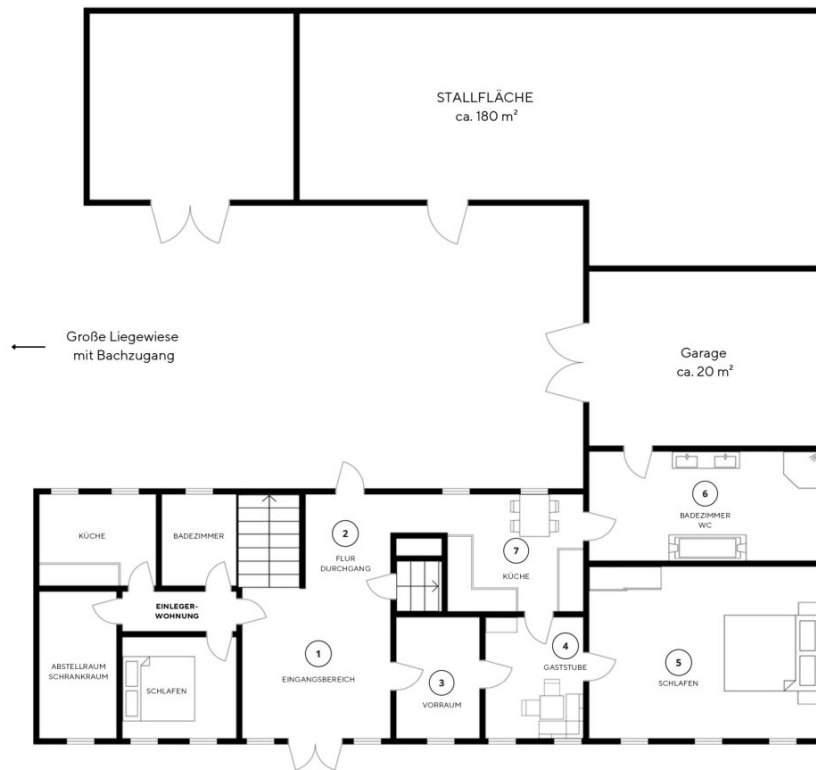








PLATZ FÜR VISIONEN – WOHNEN, WERKELN & LEBEN IN VÖLLIGER PRIVATSPHÄRE  
ERDGESCHOSS



**Ein traditionelles Hofensemble  
wie aus dem Bilderbuch**

Versteckt inmitten sanfter Wiesen, begleitet vom leisen Plätschern der Url, liegt ein Ort, der mehr ist als ein Zuhause – er ist ein Versprechen.



Adresse: Mühlenstraße, 3361 Aschbach-Markt

- 01 EINGANG
- 02 FLUR
- 03 VORRAUM
- 04 GASTSTUBE
- 05 SCHLAFEN
- 06 BADEZIMMER
- 07 KÜCHE

**Wohnfläche EG:** ca. 200,00 m<sup>2</sup>

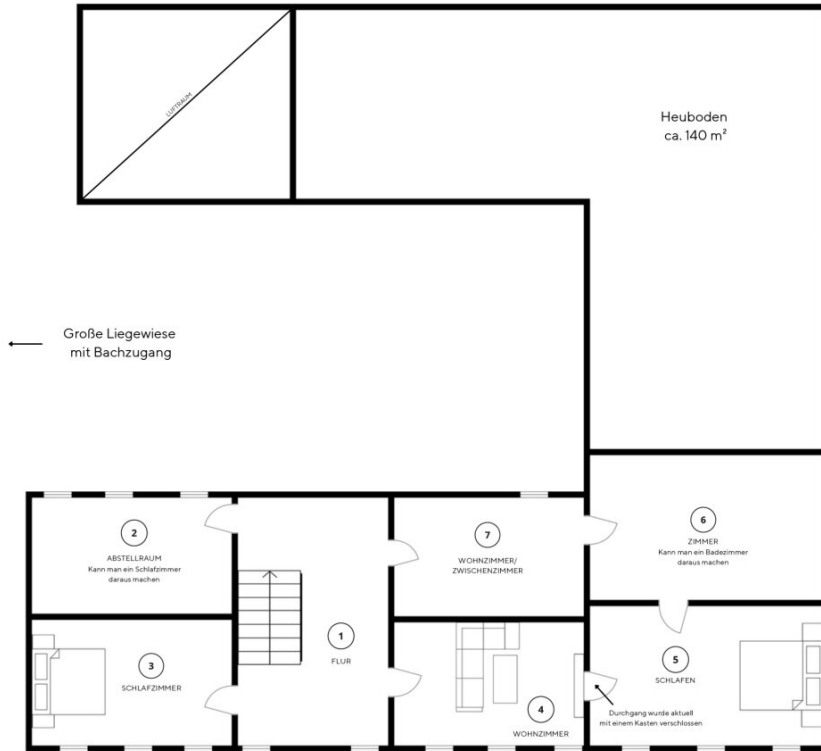
Stand: Juli 2025

Verkauf:

**IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

PLATZ FÜR VISIONEN – WOHNEN, WERKELN & LEBEN IN VÖLLIGER PRIVATSPHÄRE  
OBERGESCHOSS



**Ein traditionelles Hofensemble  
wie aus dem Bilderbuch**

Versteckt inmitten sanfter Wiesen, begleitet vom leisen Plätschern der Url, liegt ein Ort, der mehr ist als ein Zuhause – er ist ein Versprechen.



Adresse: Mühlenstraße, 3361 Aschbach-Markt

- 01 FLUR
- 02 ABSTELLRAUM
- 03 SCHLAFZIMMER
- 04 WOHNZIMMER
- 05 SCHLAFZIMMER
- 06 ZIMMER
- 07 WOHNZIMMER

**Wohnfläche OG: ca. 200,00 m<sup>2</sup>**

Stand: Juli 2025

Verkauf:

**IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## Ein traditionelles Hofensemble wie aus dem Bilderbuch

### Platz für Visionen – Wohnen, Werkeln & Leben in völliger Privatsphäre

### Willkommen in einer Welt, in der Ruhe, Geschichte und Natur aufeinandertreffen

Versteckt inmitten sanfter Wiesen, begleitet vom leisen Plätschern der Url, liegt ein Ort, der mehr ist als ein Zuhause – er ist ein Versprechen. Ein Versprechen auf Freiheit, Ursprünglichkeit und Lebensqualität. Der historische Dreiseithof in Aschbach-Markt eröffnet auf über 12.600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine einmalige Gelegenheit für all jene, die Naturverbundenheit mit Platz für Ideen verbinden möchten.

Ob Sie vom eigenen Pferdeparadies träumen, eine kreative Werkstatt realisieren oder einfach nur ein charmantes Refugium für Ihre Familie suchen – hier, umrahmt von alten Bäumen, begleitet vom Flug der Falken und dem Ruf der Störche, wird diese Vision Wirklichkeit.

### Wohnen mit Charakter – und Platz in Hülle und Fülle

Der Wohntrakt des ehemaligen Mühlenhofes verteilt sich auf ca. 400 m<sup>2</sup>, strukturiert in einem liebevoll erhaltenen Ensemble aus Erd- und Obergeschoss. Das Erdgeschoss überrascht mit einem durchdachten Rundlaufkonzept: vom großzügigen Eingangsbereich gelangt man über Zwischenräume in die gemütliche Gaststube, in die voll ausgestattete Küche mit angrenzendem Bad oder in die separat zugängliche Einliegerwohnung mit Bad, Schlafraum und Abstellbereich – perfekt für Gäste oder ein privates Büro.

Eine hölzerne Treppe führt ins Obergeschoss, das mit einem Mix aus Wohn- und Schlafzimmern, einem möglichen zweiten Badezimmer sowie Zugang zum Dachboden glänzt. Originale Holzkastenfenster, warme Böden und der Blick in den geschützten Innenhof lassen sofort ein Gefühl von Zuhause aufkommen.

### Der Hof – Herzstück und Rückzugsort

Das architektonische Zentrum bildet der charmante Innenhof, umschlossen von Wohnhaus, Stall und Nebengebäude. Direkt anschließend befindet sich ein liebevoll gepflegter Garten mit Badewiese – perfekt, um nach einem Sommertag ein erfrischendes Bad im angrenzenden Bach zu nehmen. Die absolute Alleinlage (nächster Nachbar ca. 300 m entfernt) schenkt eine Privatsphäre, wie sie nur noch selten zu finden ist.

### Platz für Mensch und Tier

Der Stalltrakt mit Pferdeboxen, 160 m<sup>2</sup> Nutzfläche und darüberliegendem Heuboden bietet ideale Bedingungen für Tierhaltung. Weitere 80 m<sup>2</sup> Lager- und Garagenflächen im Nebengebäude eröffnen kreative Möglichkeiten – ob Hobbywerkstatt, Atelier oder Studio.

### **Lage – Ländlich. Frei. Und trotzdem angebunden.**

Zwischen Melk und Amstetten gelegen, verbindet diese Liegenschaft das Beste aus beiden Welten: absolute Ruhe, unverbaubare Naturblicke und dennoch eine gute Anbindung an Infrastruktur, Schulen und Nahversorgung. Ein Ort, an dem Kinder barfuß auf der Wiese toben, Erwachsene durchatmen und neue Ideen Wurzeln schlagen.

### **Ihr neues Kapitel beginnt hier**

Dieses Anwesen ist kein Neubau – es ist ein gewachsenes Stück Heimat mit Potenzial. Für Menschen mit Sinn für Schönheit, Weite und Geschichte. Für alle, die mit ihren Händen und Herzen gestalten möchten.

### **Jetzt Besichtigung vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

Energieausweis befindet sich in Bearbeitung.

### **Weitere Eckdaten:**

- Historischer Dreiseithof mit ca. 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 12.629 m<sup>2</sup> Grundstück mit Badewiese am Bach
- Pferdestall (160 m<sup>2</sup>), Heuboden (140 m<sup>2</sup>), Garagen & Lagerflächen
- Charmanter Innenhof & Einliegerwohnung im EG
- Ursprüngliche Architektur mit Holzkastenfenstern & Rundlaufgrundriss
- Absolute Privatsphäre – kein direkter Nachbar
- Tierhaltung, Werkstatt oder Atelier problemlos möglich

- Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- Naturidylle mit guter Anbindung
- Sofort bezugsbereit & individuell gestaltbar
- Glasfaseranbindung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap