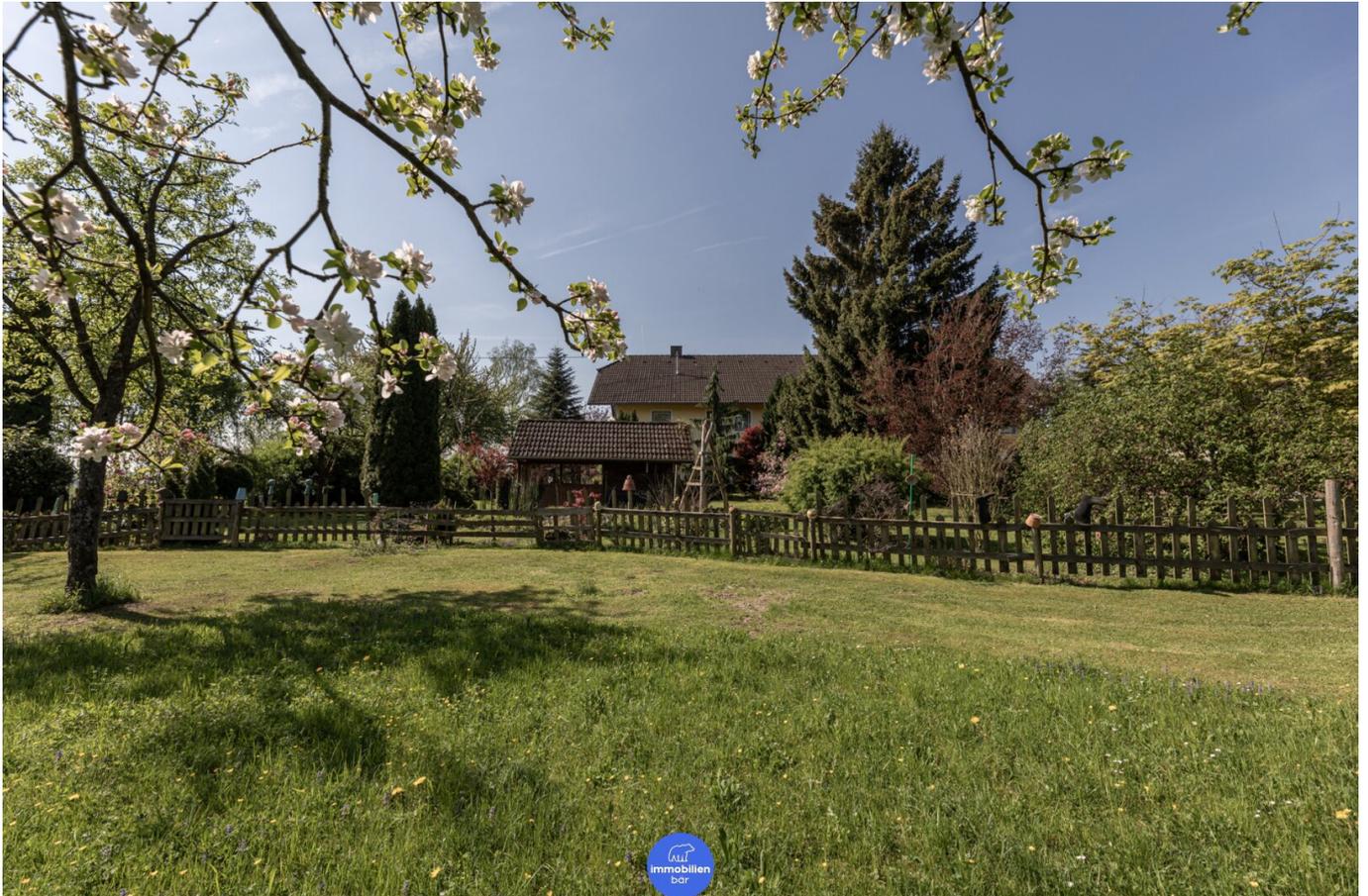


ALLEINLAGE- Traumhaftes Sacherl ideal für Pferdeliebhaber



Objektnummer: 5753/516647106

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4070 Popping
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	388,00 m ²
Nutzfläche:	1.119,00 m ²
Lagerfläche:	442,00 m ²
Zimmer:	17
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	89,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,59
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

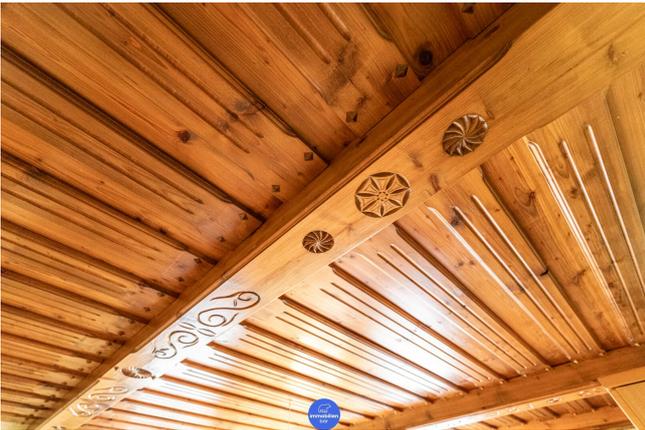
Ihr Ansprechpartner



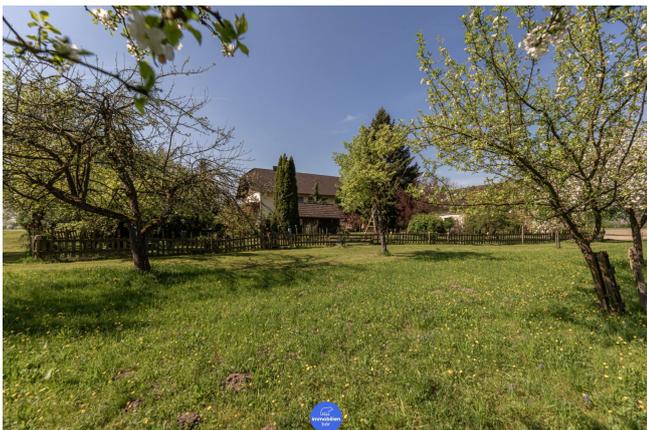
Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26







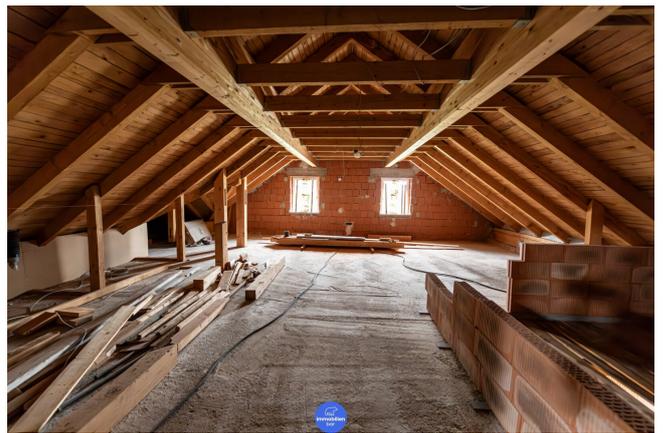
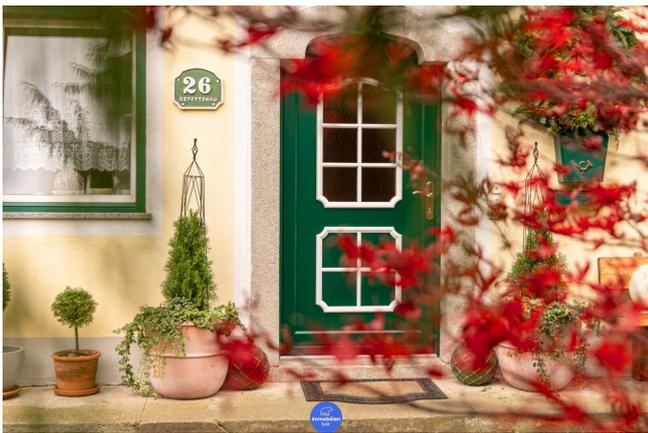
















Grundrisse laut Plan, m² ohne Gewähr.

Raumdaten



WOHNUNG 1

ESSKÜCHE	22,40 m ²
WOHNZIMMER	23,65 m ²
SCHLAFZIMMER	18,92 m ²
KIND	11,20 m ²
BAD	6,96 m ²
WC	2,73 m ²
WINDFANG	4,94 m ²
WIRTSCHAFTSRAUM	16,74 m ²
SPEIS	4,37 m ²
DIELE	20,10 m ²

SUMME ca. 135 m²





Grundrisse laut Plan, m² ohne Gewähr.



Raumdaten

WOHNUNG 2

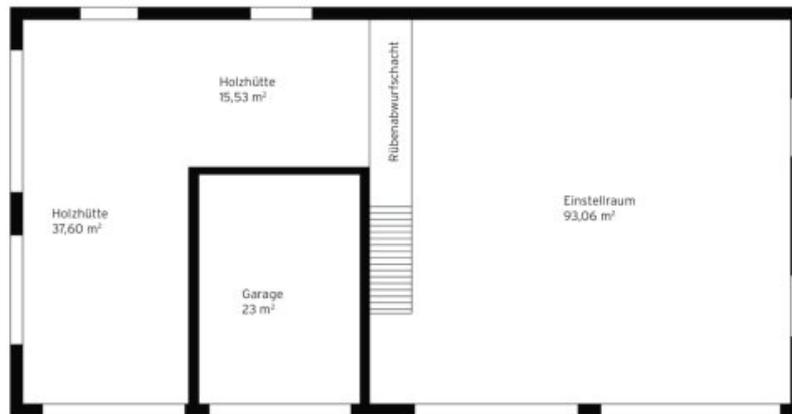
ESSKÜCHE	22,40 m ²
WOHNZIMMER	23,65 m ²
KIND	11,52 m ²
ZIMMER 1	17,03 m ²
ZIMMER 2	18,64 m ²
BAD	11,66 m ²
WC	2,73 m ²
VR	4,94 m ²
SPEIS	4,37 m ²
DIELE	18,42 m ²

SUMME ca. 135 m²

WOHNUNG ROHBAU

WOHNEN/ESSEN	66,90 m ²
KIND	13,64 m ²
SCHLAFEN	19,20 m ²
BAD	16,36 m ²
GARDEROBE	3,54 m ²

SUMME ca. 119 m²



Grundrisse laut Plan, m² ohne Gewähr.

Raumdaten

SCHEUNE/RÜBENKELLER

HOLZHÜTTE	37,6 m ²
HOLZHÜTTE	15,53 m ²
GARAGE	23 m ²
EINSTELLRAUM	93,06 m ²

SUMME ca. 169 m²

Objektbeschreibung

Inmitten einer malerischen Landschaft, umgeben von grünen Wiesen, liegt ein wahres Paradies für Pferdeliebhaber. Dieses bezaubernde Anwesen vereint rustikalen Charme mit modernem Komfort und ist der perfekte Rückzugsort für alle, die ihre Leidenschaft für Pferde in vollen Zügen genießen möchten.

In Alleinlage, eingebettet zwischen saftigen Feldern, sanften grünen Hügeln, prall gefüllten Obstbäumen und der Donau, da befindet sich ein Landhaus, welches keine Wünsche für ein ausgiebiges Leben am Land offenlässt. Mitten in der Naturlandschaft des Eferdinger Beckens, da befindet sich auf einer Grundfläche von ca. 20.021m² dieser großzügige Hof mit Wirtschaft, Grün- und verträumter Gartenfläche.

Das Anwesen wurde seit seiner Errichtung stets mit viel Sorgfalt liebevoll geführt und instandgehalten. Es von seiner Landwirtschaft und dem lebendigen Alltag geprägt. Daher verbirgt der Hof viele Besonderheiten.

Lassen Sie uns einen Blick in s'LANDHAUS werfen.

Der Landhof teilt sich in 5 Hauptbereiche auf. Im Erdgeschoss befindet sich die erste von drei großen Wohnungen. Hier ist Platz für eine ganze Familie und bildet durch seine Bauernküchen, mehrere Zimmer, einem Bad und einem WC eine komplette Wohneinheit. Von dieser Wohnung aus haben Sie direkten Zugang zu Wirtschaftsräumen, einem Stall, dem Heiz- & Technikraum und einer eigenen Tischlerwerkstatt. Vor hier aus gelangt man auch in den romantischen Innenhof.

Über einen Vorraum und ein Treppenhaus haben sie den Zutritt zum ersten Obergeschoss. Hier liegt die 2. vollausgestattete

Wohnung, welche ebenfalls mit Küche, mehreren Zimmern, einem eigenen Bad und WC für eine ganze Familie Platz bietet. Mehrere Balkone und große Fenster lassen viel Tageslicht in die Zimmer einfließen und verzaubern mit einem traumhaften Ausblick in die Landschaft und in den liebevoll angelegten Bauerngarten. Vom Obergeschoss aus gelangen Sie in den großzügigen Dachboden, welcher sich auch zum Ausbau eignet.

Unendlich viel Platz im Landhaus.

Vom Innenhof aus kommt man schließlich in den Neubau und somit in den Rohbaubereich der dritten Wohnung. Durch den getrennten Zugang

bildet auch diese Wohnung wieder einen eigenen Wohnbereich, der nach ihren individuellen Vorstellungen fertig gebaut werden kann. Auch hier gibt es einen eigenen Balkon mit Blick ins unendliche Grün.

s'LANDHAUS – idyllisch und urig.

Der alles verbindende Innenhof liegt vor der großen Scheune. Diese bietet viel Platz für Lagermöglichkeiten, Unterstellplätze oder kann auch als Holzlager genutzt werden. Die Scheune bietet viel Platz und kann zukünftig auch zu einer Wohnung umgebaut werden.

Neben dem Haupthaus befindet sich noch ein Nebengebäude, welches als Garage, Lagerhalle und Unterstellmöglichkeit genutzt werden kann. Derzeit sind die Stellflächen verpachtet. Ein Highlight ist auf jeden Fall der wunderbare Bauerngarten, der das Landhaus einbettet. Liebevoll angelegte Blumenbeete, große Bäume und gemütliche Ecken machen den Bauerngarten zu einem Erholungsraum direkt vor der Haustüre. Auch ein kleiner Teich mit Gartenhütte sind idyllisch-urige Besonderheiten, die viel Gemütlichkeit ausstrahlen.

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Zur Liegenschaft zählen insgesamt ca. 20.021 m² landwirtschaftliche Nutzfläche.

Highlight:

- Alleinlage
- Sehr liebevoll gestalteter Garten
- Viele Nutzungsmöglichkeiten
- Kleine Hobbytischlerei dabei
- Viele Lagermöglichkeiten
- **Großes Ausbaupotential (Laut Gemeinde sind mind. 4 Wohnungen möglich, auf Ansuchen wäre es evtl. möglich eine Sonderwidmung zu erhalten und eine größere Anzahl an Wohnungen im Bestandsgebäude zu schaffen)**

Zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten

DER LANDHOF

S'Landhaus eignet sich wunderbar für eine landwirtschaftliche Nutzung. Dank viel Staufläche, Maschinen und Wirtschaftsfläche ist es der ideale Ort, um sich bäuerlich zu verwirklichen.

DER GEMEINSCHAFTSHOF

Dank seiner idealen Aufteilung und den getrennten Zugängen, kann der Hof zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt entwickelt werden. Hier könnten zukünftig mehrere Familien ein neues Zuhause finden und mit gewissem Selbstversorger-Spirit das Anwesen beleben.

DER GENERATIONENHOF

Durch seine getrennten Wohnbereiche eignet sich S'Landhaus ideal für große Familien, die generationsübergreifend zusammenleben möchten. Man hilft sich, wenn mal will und kann sich dennoch mit viel Privatsphäre in den eigenen Bereich zurückziehen. Gemeinschaft am Land, die nicht schöner sein könnte.

Flächenaufteilung:

Wohnung EG: ca. 135 m²

Wohnung OG: ca. 135 m²

Rohbauwohnung: ca. 118 m²

Scheune/Tischlerei: ca. 170 m²

Wirtschaftstrakt(ehemaliger Stall): ca. 90 m²

Dachbodenfläche: ca. 200 m²

Scheune/Garage: ca. 182 m²

Rübenkeller: ca. 89 m²

Erwerb dieser Immobilie bedarf der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <2.500m

Polizei <9.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap