ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Vierseithof in herrlicher Lage - Widmung Dorfgebiet!

Realbüro WIMMER

Aus Freude an der Immobilie

Objektnummer: 160853

Eine Immobilie von Wimmer Realitäten

Mitglied des immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4926 Sankt Marienkirchen am Hausruck
Wohnfläche:	559,00 m²
Nutzfläche:	1.855,00 m²
Zimmer:	17
Bäder:	6
WC:	7
Heizwärmebedarf:	B 45,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

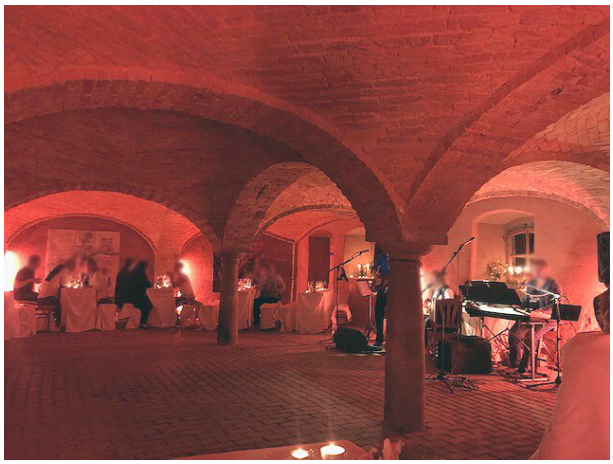
Ihr Ansprechpartner

Maria Wimmer

Wimmer Realitäten GmbH
Pfarrgasse 28
4600 Wels

T +43 7242 219 003
H +43 664 844 2002
F +43 7242 219 003-33

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Objektbeschreibung

Dieser beeindruckende Vierseithof ist ein Traum für jeden, der bäuerliches Ambiente liebt und ein Auge für die vielen Besonderheiten hat, die hier geboten werden.

Zahlreiche Details zeugen von der Liebe und Hingabe, mit der das perfekte Zuhause für die Familie in Kombination mit ausreichend Platz für Beruf und Hobbies geschaffen wurde.

Der Hof teilt sich in mehrere Gebäude:

Wohnhaus 1 mit der Holzbauweise und der Schindelfassade ist das ursprünglichste Gebäude. Es wurde zwischen 1982 und 1991 komplett neu aufgebaut, mit besonderem Augenmerk darauf, den Charakter des Hauses bestmöglich zu erhalten.

Die Wohnfläche von 338 m² verteilt sich auf 2 Geschoße. Wer noch größeren Platzbedarf hat, kann den imposanten Rohdachboden entsprechend ausbauen.

In **Wohnhaus 2** befinden sich eine Wohnung, eine Praxis, ein Atelier und eine Werkstatt. Der Bereich mit Praxis und Atelier wurden im Jahr 2000 renoviert. Das restliche Gebäude - die Wohnung mit ca. 221 m² Wohnfläche - wurde 2015/16 komplett neu aufgebaut und im Zuge dieser Arbeiten wurde das gesamte Dach erneuert.

Das **Stallgebäude** überrascht im nördlichen Teil mit seinem wunderschönen böhmischen Gewölbe, einem perfekten Rahmen für Feste und Veranstaltungen, die hier gerne gefeiert wurden. Der südliche Teil war bis vor kurzem noch tatsächlich als Pferdestall mit angrenzender Koppel genützt. Im Jahr 2001 wurde das Dachgeschoss komplett neu aufgebaut und bietet mit einer Fläche von rund 355 m² eine weitere stattliche Platzreserve.

Die **Scheune** ist eine typische Holzscheune mit teilweise unbefestigtem Boden, die auch als Reithalle genützt wurde. Das Dach wurde 2016 neu eingedeckt und mit einer PV-Anlage ausgestattet.

Diese vier Gebäude umschließen den begrünten, nicht einsehbaren **Innenhof** - ein herrlicher, geschützter Bereich, der viel Platz für Kinder wie Erwachsene bietet. Der große Nussbaum ist ein willkommener, natürlicher Schattenspender an heißen Sommertagen. Der Platz hier ist der perfekte Ort sowohl für ruhige Stunden alleine als auch gemütliches Beisammensein in größerer Runde.

Weiters steht ein 2015/16 im Norden des Stalles errichteter **Carport** zur Verfügung.

Aufgrund der Größe der Liegenschaft können hier nicht alle Details beschrieben und alle Fotos und Pläne gezeigt werden. Bei Interesse erhalten Sie das Exposé mit ausführlichen Informationen, Plänen und weiteren Fotos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <2.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.