

**Dieses schöne Haus hat neue Eigentümer gefunden!
Einzigartiges, nachhaltig saniertes Landanwesen – bereit
für neue Besitzer!**



Objektnummer: 623

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

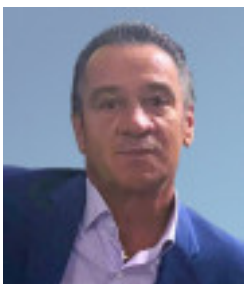
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4076 Sankt Marienkirchen an der Polsenz
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	362,00 m²
Nutzfläche:	675,00 m²
Lagerfläche:	56,00 m²
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Infos zu Preis:	

Preis Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

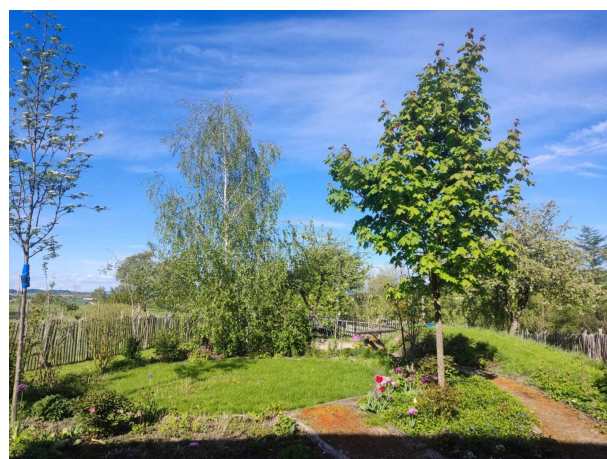
Ihr Ansprechpartner

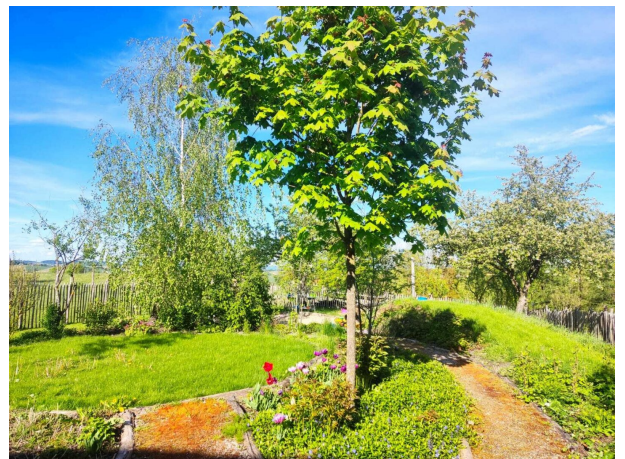
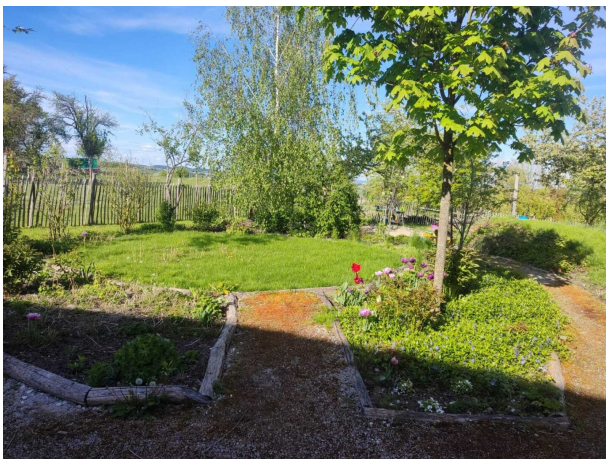


Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117

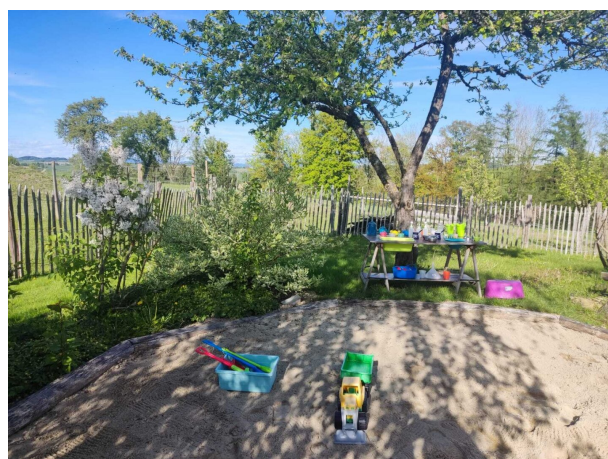


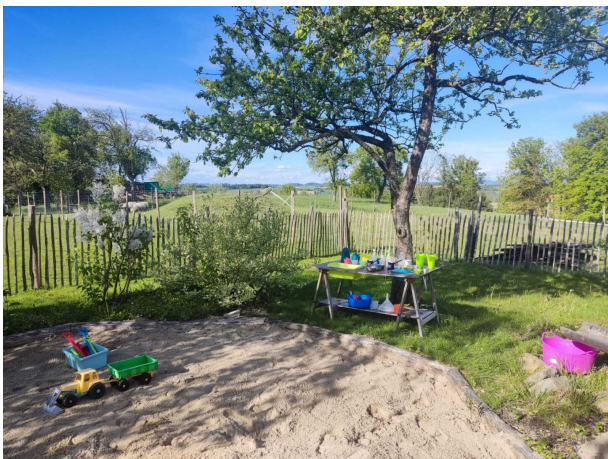






IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT





Objektbeschreibung

Dieses schöne Haus hat neue Eigentümer gefunden. Vielen Dank für das Vertrauen und herzlichen Glückwunsch an Käufer und Verkäufer!

Wenn auch Sie über einen Verkauf nachdenken, begleite ich Sie gerne mit Erfahrung, Fingerspitzengefühl und Erfolg.“

Herz-ImmoAgentur GmbH - Ihr Immobilienmakler vor Ort

Vielen Dank für das Vertrauen und herzlichen Glückwunsch an Käufer und Verkäufer! Wenn auch Sie über einen Verkauf nachdenken, begleite ich Sie gerne mit Erfahrung, Fingerspitzengefühl und Erfolg.“

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 m²**. Die gesamte Nutzfläche von ca. 675 m² 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 m² sind vollständig saniert, während sich weitere 341 m² 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 m²) 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 m² 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 m² und den Seminarraum mit ca. 55 m² 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 m² 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

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 jederzeit einsehbar.

**Aus Datenschutzgründen wurde das Originalinserat nach Übergabe abgeändert,
17.10.2025**

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