

## **S'Wiesenlandhaus - Landliebe pur – Zwei Häuser, ein Hof und unzählige Möglichkeiten**



**Objektnummer: 5753/516647613**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4730 Waizenkirchen          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1990                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 251,00 m²                   |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 303,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 11                          |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                           |
| <b>WC:</b>                           | 4                           |
| <b>Keller:</b>                       | 80,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 65,80 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 1,00               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 649.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Immobilien Bär - Katharina Bräuer**

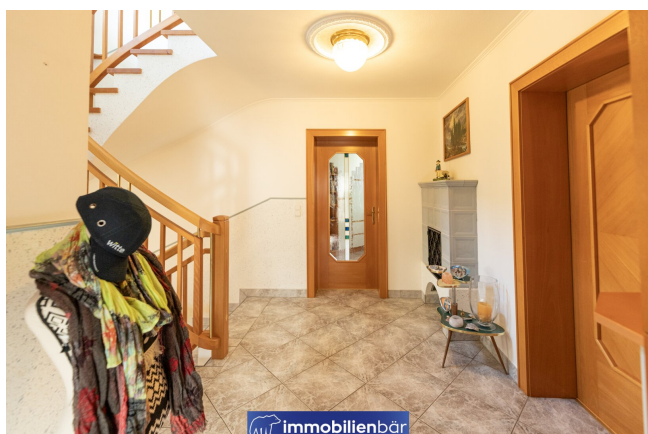
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach





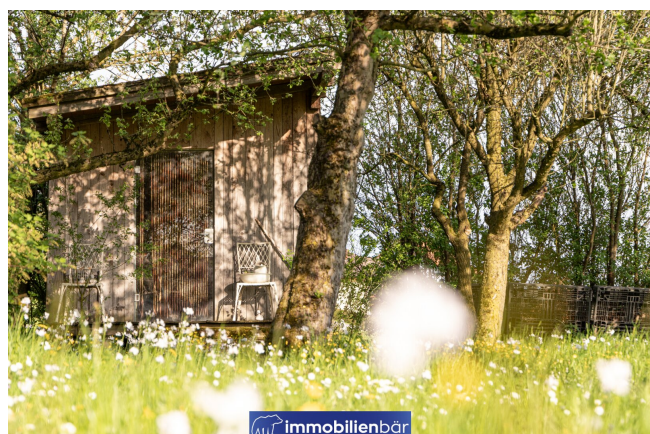


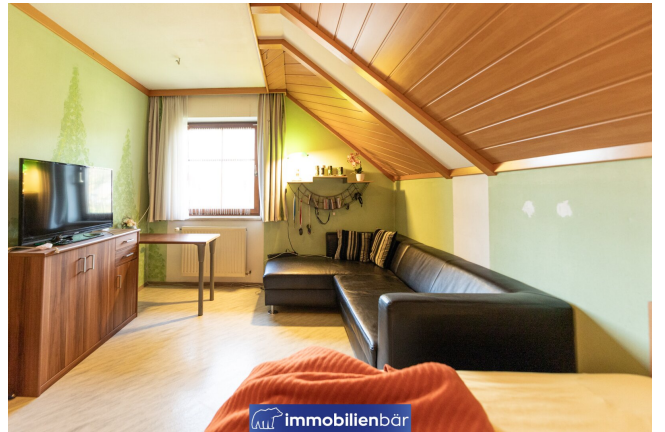


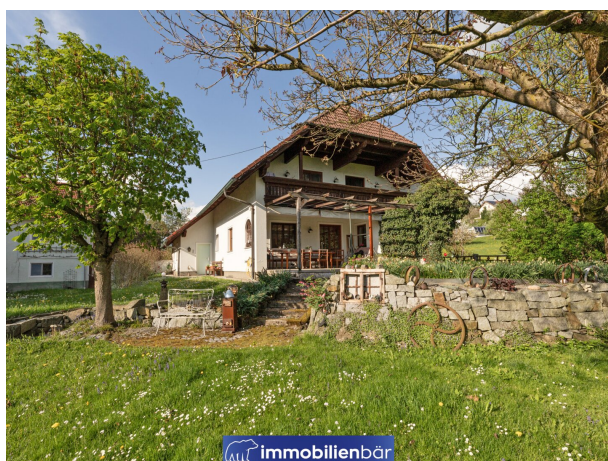


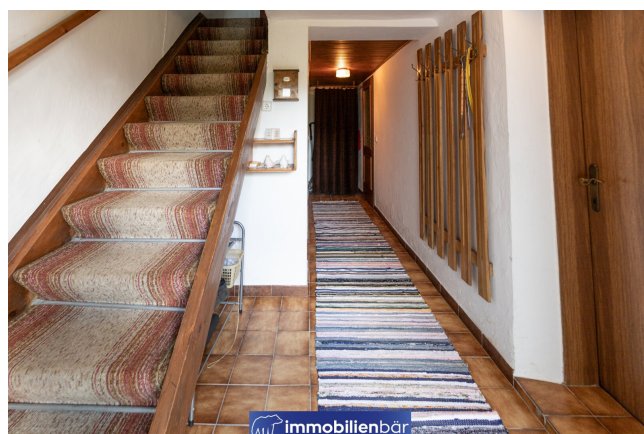


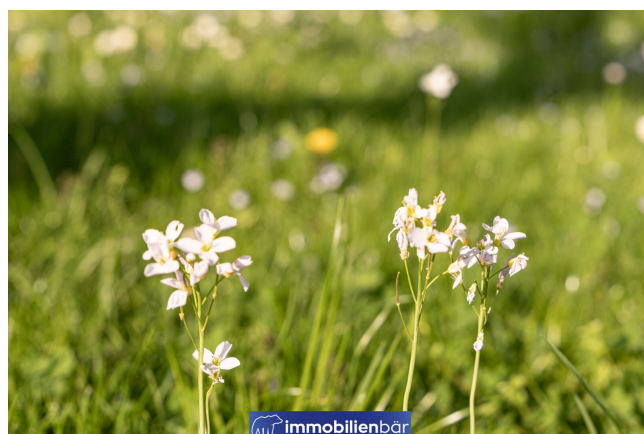




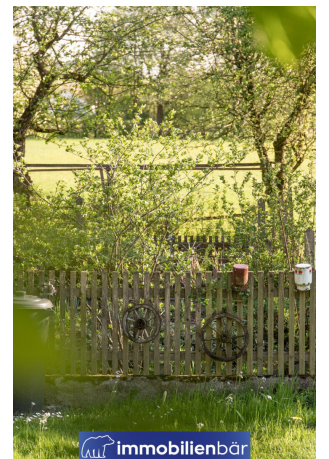




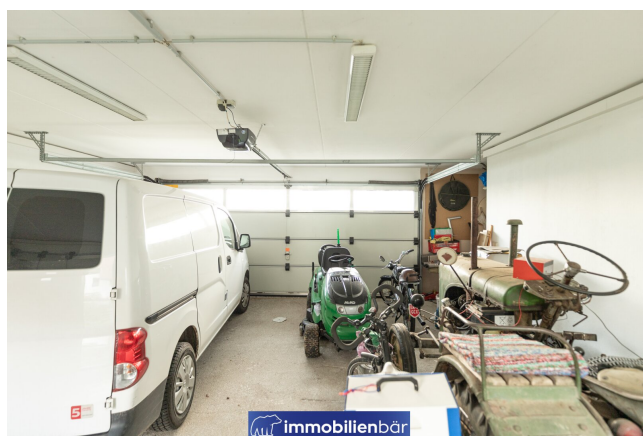
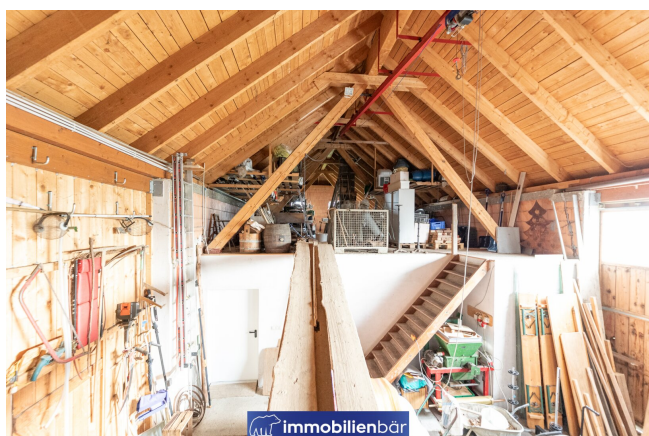














# Objektbeschreibung

**Leben, wo die Möglichkeiten wachsen...**

## **EIN VIELSEITIGES SACHERL IN WAIZENKIRCHEN**

In idyllischer Lage am Rande von Waizenkirchen, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Hausruckviertels, liegt ein Sacherl, das weit mehr als nur ein Zuhause sein kann. Umgeben von gepflegtem Grünland, liebevoll angelegten Gärten und herrlichem Altbaumbestand bietet dieses Anwesen Raum für Visionen, Naturverbundenheit und gemeinschaftliches Leben. Auf einem großzügigen Grundstück von rund 7.685 m<sup>2</sup> – wovon etwa 1.688 m<sup>2</sup> als Dorfgebiet gewidmet sind – finden sich zwei Gebäude, die unterschiedlicher kaum sein könnten und dennoch wunderbar harmonieren.

### **Das Wohnhaus - Wohnen mit Komfort & Weitblick**

Das Hauptwohnhaus wurde 1990 von Grund auf neu errichtet – hochwertig mit Thermoziegeln gebaut, voll unterkellert und mit einem ausgebauten Dachboden, der zusätzlichen Lebensraum schafft. Dank der Hackschnitzelheizung, einem gemütlichen Kachelofen im Wohnbereich und einem traditionellen Tischherd in der Küche verbindet dieses Haus modernen Wohnkomfort mit bäuerlicher Gemütlichkeit.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Eigengarten mit altem Baumbestand – ein Ort der Ruhe, der Weite und der Inspiration.

2 Frestellplätze sowie eine Garage bieten praktischen Raum für Fahrzeuge und Geräte. Das gesamte Gebäude präsentiert sich in Top-Zustand und ist sofort bezugsfertig.

### **Das Sacherl und das Wirtschaftsgebäude - Handwerk, Wohnen & Ideenraum**

Das zweite Gebäude erzählt Geschichte. Ursprünglich 1930 errichtet, 1962 aufgestockt, 2002 mit neuen Fenstern versehen und 2004 um einen massiven Anbau

erweitert, bietet es heute mehrere Nutzungsmöglichkeiten. Im Altbestand befindet sich bereits eine vollfunktionsfähige, bezugsfertige Wohneinheit mit Küche, Bad und Wohnräumen – ideal für Familienangehörige, Mitarbeitende oder zur sofortigen Vermietung. Damit eröffnet sich nicht nur ein zusätzlicher Lebensraum, sondern auch die Möglichkeit laufender Mieteinnahmen.

Beheizt wird das gesamte Gebäude nachhaltig mit Hackschnitzeln. Der Anbau beherbergt aktuell eine Werkstatt und mehrere Garagen. Im Obergeschoss liegt eine Lagerfläche, die mit wenig Aufwand zu einem beeindruckenden Wohnbereich mit Sichtgiebel ausgebaut werden kann – ideal für moderne Lofts mit ländlichem Flair oder zusätzlichen Wohnraum nach

individuellen Vorstellungen.

## **Zwischen den Häusern - ein Hof voller Leben**

Herzstück der Liegenschaft ist der charmante Innenhof, der die beiden Gebäude miteinander verbindet. Ein Ort, der nicht nur funktionale Wege schafft, sondern vor allem Atmosphäre. Hier treffen Altbaumbestand, blühende Beete und sonnige Sitzplätze aufeinander – ein Platz für Begegnung, für Kaffee im Freien, für Kinderlachen oder entspannte Abende am Feuerkorb. Der Hof bietet Geborgenheit und Offenheit zugleich – ein echtes Highlight für alle, die ländlichen Charme und Lebensqualität schätzen.

## **Ein Ort mit vielen Gesichtern - die Nutzungsmöglichkeiten**

DIESE LIEGENSCHAFT ÖFFNET TÜREN FÜR UNTERSCHIEDLICHSTE  
LEBENSKONZEPTE:

### **MEHRGENERATIONENWOHNEN:**

Dank der beiden eigenständigen Gebäude können Familien gemeinsam leben und sich gleichzeitig in ihre eigenen Bereiche zurückziehen.

### **LEBEN MIT TIEREN:**

Die großzügige Grünlandfläche eignet sich wunderbar zur Tierhaltung – vom Hühnerhof bis zur Pferdehaltung ist hier alles möglich.

### **SELBSTSTÄNDIGKEIT & GEWERBE:**

Mit den zahlreichen Garagen, Lagerräumen und der Werkstatt ist das Objekt auch ideal für Handwerker: innen, Künstler:innen oder Unternehmer: innen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

### **WOHNEN & VERMIETEN:**

Der Ausbau des zweiten Hauses bietet auch Potenzial für zusätzliche Wohnräume zur Vermietung – ob als Ferienwohnung, für Mitarbeiter:innen oder als langfristige Einnahmequelle.

### **CO-HOUSING ODER GEMEINSCHAFTSPROJEKT:**

Mit seiner vielseitigen Struktur eignet sich das Sacherl auch hervorragend als kleines gemeinschaftliches Wohnprojekt mit nachhaltigem Fokus.

### **HIGHLIGHTS:**

- Zwei vollwertige Wohneinheiten – sofort bezugsfertig, ideal auch zur Vermietung mit Mieteinnahmen
- Ausbaupotenzial im OG des Nebengebäudes – perfekt für Loft, Atelier oder zusätzliche Wohnung
- Großzügiges Grundstück mit 7.685 m<sup>2</sup> – davon ca. 1.688 m<sup>2</sup> als Dorfgebiet gewidmet
- Wunderschöner Eigengarten mit Altbaumbestand und viel Freiraum
- Zentralheizung mit Hackschnitzel – nachhaltig & kosteneffizient
- Gemütlicher Kachelofen & Tischherd im Hauptwohnhaus
- Massiver Zubau mit Werkstatt und Garagen – ideal für Selbstständige, Gewerbe oder Hobby
- Romantischer Innenhof – geschützter Begegnungsort zwischen beiden Gebäuden
- Top gepflegt & sofort beziehbar
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Mehrgenerationenwohnen, Tierhaltung, Vermietung, Selbstständigkeit, Gemeinschaftsprojekt

#### **FAKTEN:**

- Grundfläche Grund: 7.685 m<sup>2</sup>
- Widmung Grünland: 5.999 m<sup>2</sup>
- Widmung Dorfgebiet: ca. 1.686 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Wohnhaus: ca. 151 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Sacherl: 100 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: 80 m<sup>2</sup>
- Dachbodenlagerfläche Sacherl: 30 m<sup>2</sup>
- Dachboden (mögliche zusätzliche Wohnung Wirtschaftsgebäude): ca. 105 m<sup>2</sup>
- Garagenflächen: ca. 91 m<sup>2</sup>
- Tenne: ca. 105 m<sup>2</sup>

- Werkstatt: ca. 54 m<sup>2</sup>
- Remise + Stall: ca. 53 m<sup>2</sup>

## **s`WIESENLANDHAUS - liegt idyllisch**

Breitwies 2 liegt in der idyllischen Ortschaft Breitwies, einem kleinen Siedlungsgebiet innerhalb der Marktgemeinde Waizenkirchen im oberösterreichischen Bezirk Grieskirchen. Die Umgebung von Breitwies ist landwirtschaftlich geprägt und bietet eine naturnahe Wohnlage mit Blick auf die sanften Hügel des Hausruckviertels. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an das regionale Straßennetz gut, sodass die Bezirksstadt Grieskirchen sowie die Städte Eferding und Linz schnell erreichbar sind. Waizenkirchen selbst verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung. Für Naturliebhaber bietet die Region zahlreiche Wander- und Radwege entlang der Aschach sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Weidenholz und die Pfarrkirche. Die Nähe zur Natur und die hohe Lebensqualität machen Breitwies 2 zu einem idealen Lebensmittelpunkt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <7.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap