

Sacherl mit Seele - Dein Herzensplatz in Meggenhofen



Blick auf Schwimmteich

Objektnummer: 5753/516647605

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4714 Meggenhofen
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Lagerfläche:	143,40 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	123,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	747.000,00 €
Provisionsangabe:	

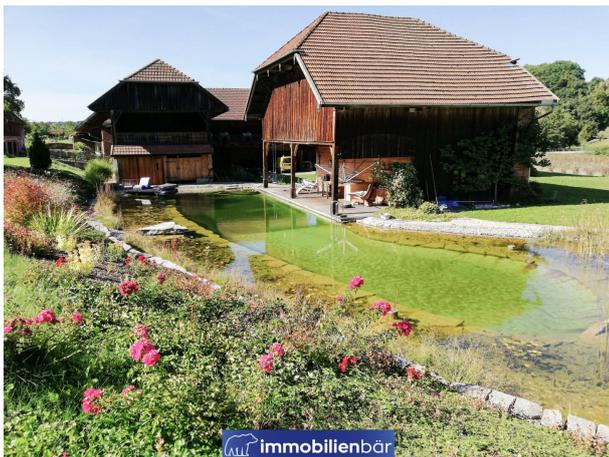
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26





HIER VERSCHMILZT URSPRÜNGLICHKEIT
MIT MODERNEM WOHNKOMFORT. EIN
HERZENSPLATZ, DER ZUM ANKOMMEN,
LEBEN UND TRÄUMEN EINLÄDT.







 immobilienbär

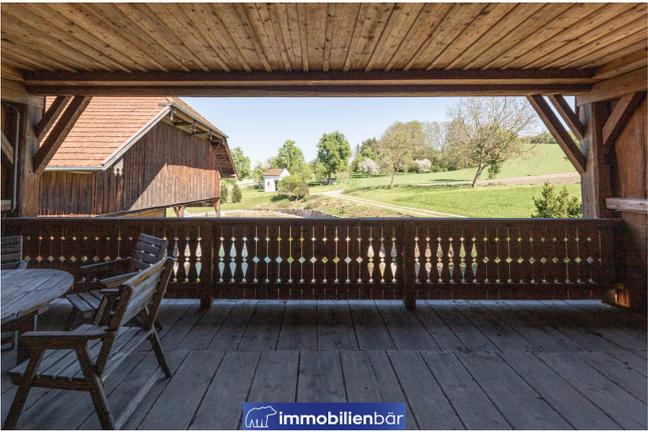


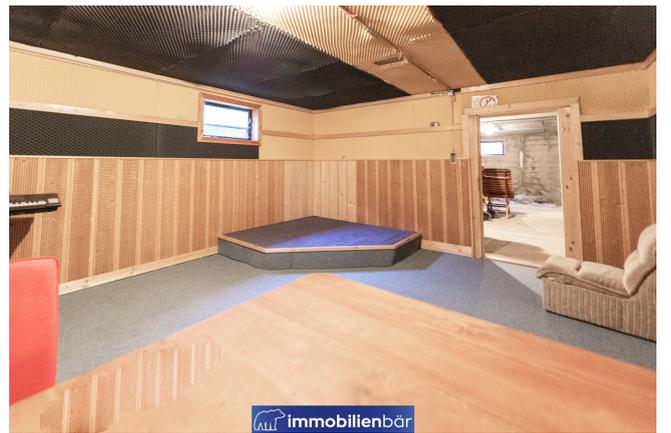
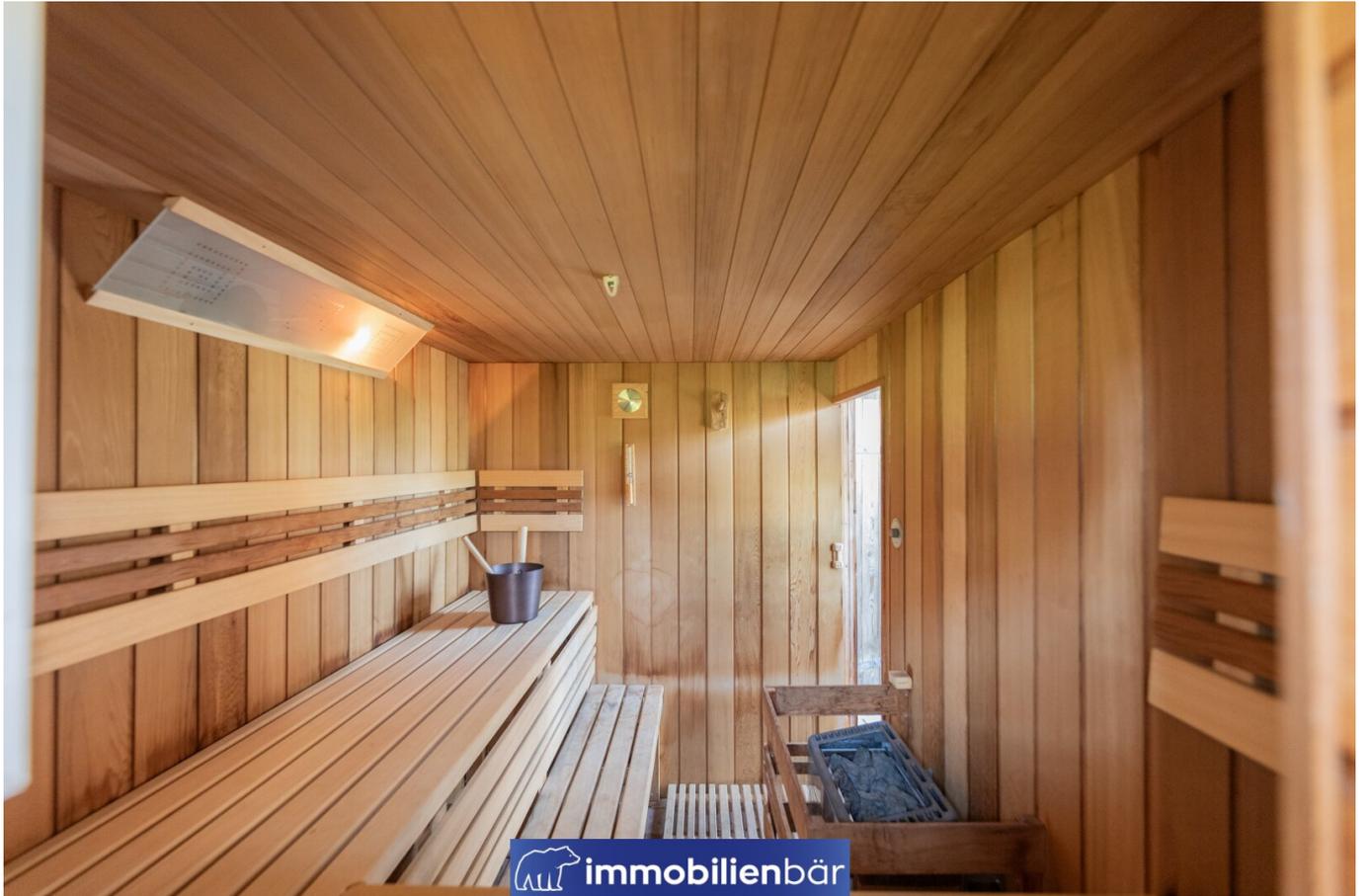
 immobilienbär



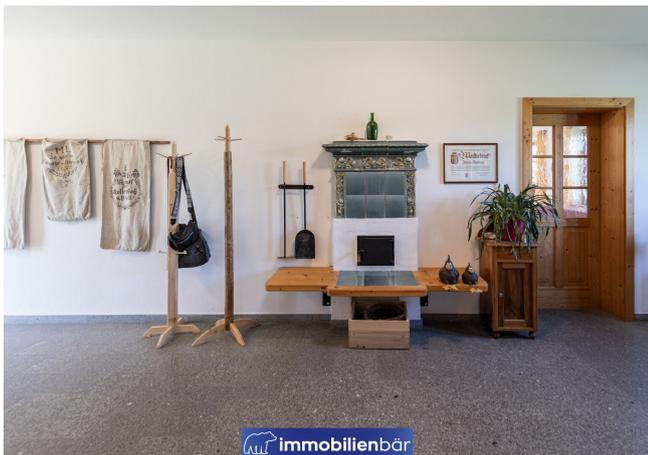
 immobilienbär













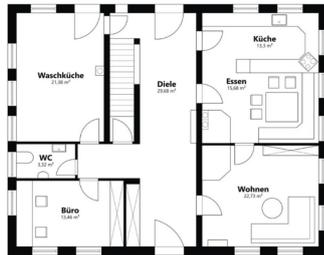


SACHERL
MIT SEELE
IMMOBILIEN

SACHERL
MIT SEELE
IMMOBILIEN

PLAN EG

Diele	29,68 m ²
Washküche	21,35 m ²
WC	3,32 m ²
Büro	13,46 m ²
Küche	13,30 m ²
Essen	15,68 m ²
Wohnen	22,73 m ²
GESAMT	119,55 m²



PLAN OG

Kinderzimmer 1	10,36 m ²
Kinderzimmer 2	10,56 m ²
Kinderbad	4,75 m ²
WC	2,40 m ²
Gästezimmer	10,77 m ²
Bad	11,60 m ²
Diele	24,55 m ²
Ankleide	12,83 m ²
Schlafzimmer	19,05 m ²
GESAMT	120,64 m²



www.immobiliar.at

immobilienbär

immobilienbär

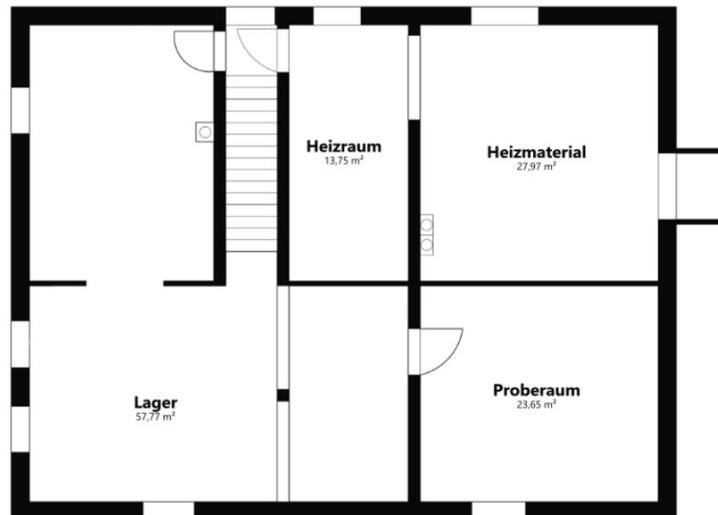
www.immobiliar.at

immobilienbär

immobilienbär

PLAN KELLER

Lager	57,77 m ²
Heizraum	13,75 m ²
Heizmaterial	27,97 m ²
Proberaum	23,65 m ²
<hr/>	
GESAMT	123,14 m²



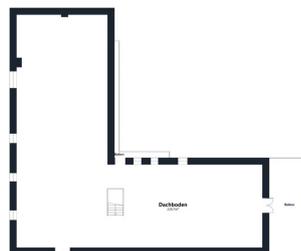
www.immobaer.at



immobilienbär

PLAN DACHBODEN NEBENGEBÄUDE

Dachboden	ca. 229,70 m ²
Balkon	ca. 16,90 m ²



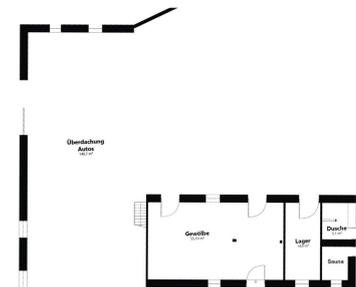
www.immobaer.at



immobilienbär

PLAN NEBENGEBÄUDE

Überdachung Autos	ca. 140,07 m ²
Geräbe	ca. 55,30 m ²
Lager	ca. 14,40 m ²
Dusche	ca. 5,10 m ²
Sauna	ca. 5,10 m ²

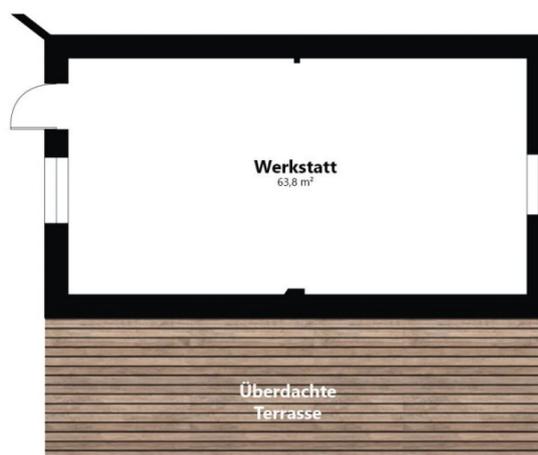


www.immobaer.at



PLAN WERKSTATT

Werkstatt	68,80 m ²
-----------	----------------------



www.immobaer.at

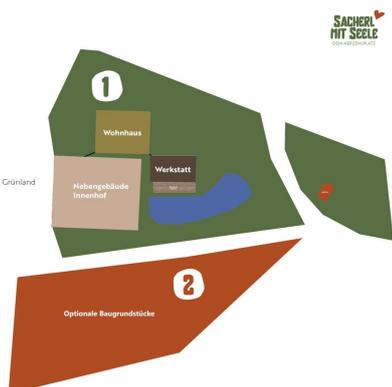


 immobilienbär

GRUNDSTÜCKS- ÜBERSICHT

1 Grundstücksfläche ca. 3.720 m²
ca. 2.008 m² Bauland (Dorfgebiet), Rest Grünland

2 2.012 m² Bauland (Dorfgebiet)



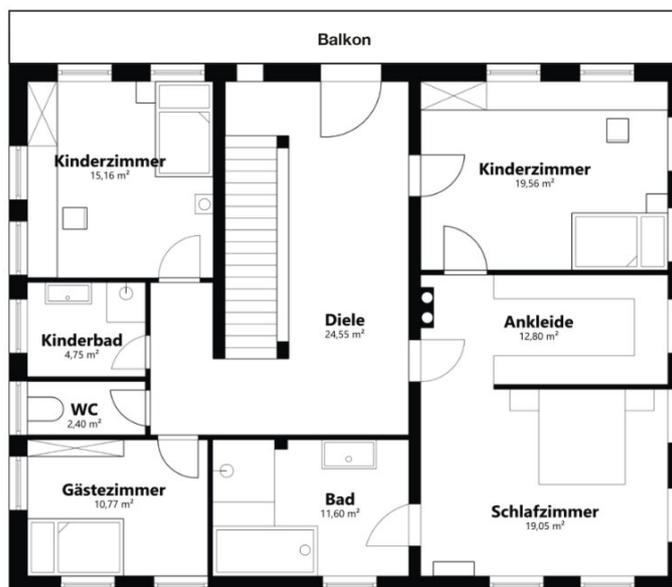
www.immobaer.at



 immobilienbär

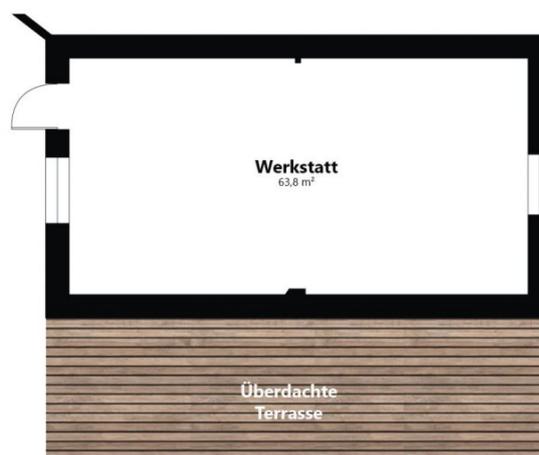
PLAN OG

Kinderzimmer 1	15,16 m ²
Kinderzimmer 2	19,56 m ²
Kinderbad	4,75 m ²
WC	2,40 m ²
Gästezimmer	10,77 m ²
Bad	11,60 m ²
Diele	24,55 m ²
Ankleide	12,80 m ²
Schlafzimmer	19,05 m ²
GESAMT	120,64 m²



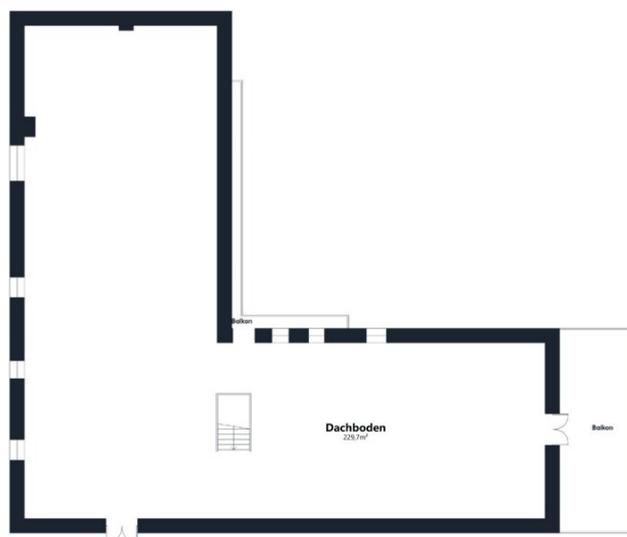
PLAN
WERKSTATT

Werkstatt	68,80 m ²
-----------	----------------------



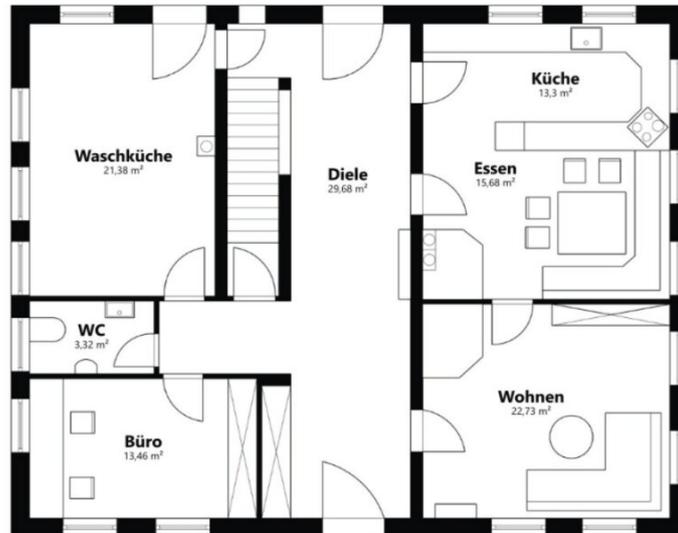
PLAN DACHBODEN NEBENGEBÄUDE

Dachboden	ca. 229,70 m ²
Balkon	ca. 36,90 m ²



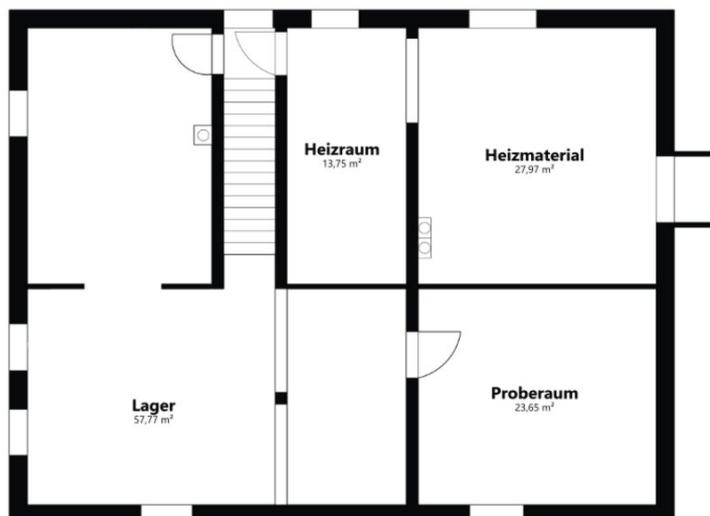
PLAN EG

Diele	29,68 m ²
Waschküche	21,38 m ²
WC	3,32 m ²
Büro	13,46 m ²
Küche	13,30 m ²
Essen	15,68 m ²
Wohnen	22,73 m ²
GESAMT	119,55 m²



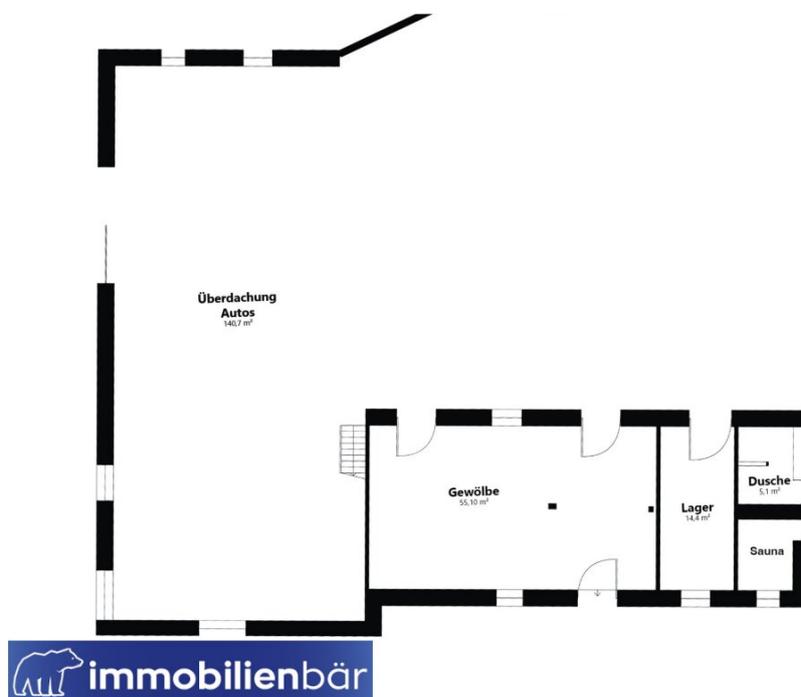
PLAN KELLER

Lager	57,77 m ²
Heizraum	13,75 m ²
Heizmaterial	27,97 m ²
Proberaum	23,65 m ²
<hr/>	
GESAMT	123,14 m²



PLAN NEBENGEBÄUDE

Überdachung Autos	ca. 140,07 m ²
Gewölbe	ca. 55,10 m ²
Lager	ca. 14,40 m ²
Dusche	ca. 5,10 m ²
Sauna	



Objektbeschreibung

Eingebettet zwischen grünen Wiesen, alten Obstbäumen und der weiten Landschaft des Hausruckviertels liegt dieses bezaubernde Sacherl in Oberndorf, einem Ortsteil von Meggenhofen.

Die Hofstelle umfasst eine Fläche von rund 3.720 m², wovon ca. 2.008 m² als Bauland (Dorfgebiet) gewidmet sind, der Rest ist Grünland. Optionale Ackerflächen, Wiesenflächen und Baulandflächen auf Anfrage verfügbar. Altes und Neues verbinden sich hier harmonisch zu einem besonderen Ensemble aus Wohnhaus, charmantem Innenhof, imposantem Schwimmteich und urigen Nebengebäuden.

Hier verschmilzt Ursprünglichkeit mit modernem Wohnkomfort. ein Herzensplatz, Der zum Ankommen, Leben und Träumen einlädt.

DAS WOHNHAUS

Das Herzstück des Anwesens bildet das Wohnhaus, welches 1992 in massiver Bauweise errichtet wurde. Auf zwei Wohngeschoßen mit jeweils rund 120 m² Wohnfläche bietet es großzügigen Platz für Ihre Wohnträume.

Ob in der gemütlichen Wohnküche, der stilvollen Stube mit Kachelofen oder auf dem sonnigen Holzbalkon – überall spüren Sie die Liebe zum Detail.

Der Dachboden – bereits vorbereitet – bietet die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Im Keller mit rund 123 m² Fläche befinden sich neben Lagerräumen auch der Heizraum mit der Stückgut-Zentralheizung sowie ein Holzlager.

DER GEMÜTLICHE INNENHOF

Sobald man den Hof betritt, spürt man: Hier ist ein besonderer Ort - ein echter Herzensplatz eben.

Der geschlossene Innenhof, umgeben von historischen Holz- und Ziegelbauten mit Laubengängen, vermittelt Geborgenheit und ländliche Romantik.

Der Übergang von Rasen zu Pflaster, von altem Gebälk zu blühenden Beeten schafft eine warme, natürliche Wohnkulisse, in der man sich sofort zu Hause fühlt. Ob Kaffeepause im Schatten, gemeinsames Essen mit Familie oder ein gutes Buch auf der Gartenbank – dieser Ort lädt zum Verweilen ein.

DER SCHWIMMTEICH MIT FERIENFEELING

Der großzügige Schwimmteich mit seiner hölzernen Badeplattform und dem sanften Übergang in die Natur ist ein echtes Juwel. Umgeben von altem Baumbestand, naturbelassenem

Ufergrün und einer durchdachten Gestaltung bietet er zu jeder Jahreszeit einen Anblick zum Träumen. Ob sportliches Schwimmen, gemütliches Sonnenbaden oder einfach nur mit den Füßen im Wasser sitzen – hier beginnt Urlaub

DER HAUSBRUNNEN – BESTES WASSER DIREKT VOM QUELLORT

Ein besonderes Juwel ist der liegenschaftseigene Hausbrunnen. Mit einer Wasserhärte von nur 9° bietet er hochwertiges Trinkwasser, deutlich besser als das vieler Ortswasserleitungen – eine echte Rarität, die Ihre Lebensqualität spürbar hebt.

Mit einer Wasserhärte von nur 9° verfügt diese Liegenschaft über weiches Wasser. Das bedeutet: kaum Kalkablagerungen in Haushaltsgeräten, Armaturen und Leitungen. Das schont Waschmaschine, Geschirrspüler und Boiler – und verlängert deren Lebensdauer. Auch beim Duschen spürt man den Unterschied: weniger Seifenbedarf, weicheres Hautgefühl und weniger Reinigungsaufwand im Bad. Ein kleiner Wert mit großer Wirkung!

EIN ORT, DER IHR HERZ BERÜHREN WIRD

Dieses Ensemble ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Lebensraum, der Geschichten schreibt. Ein Ort, an dem Kindheitserinnerungen entstehen, an dem Projekte wachsen und Gemeinschaft gelebt werden kann.

Egal, ob Sie Naturmenschen, Kreative, Ruhesuchende oder Mehrgenerationenfamilien sind – dieser Hof bietet Ihnen den Raum, die Ruhe und das Potenzial, das Sie suchen. Jetzt ist die Zeit, Ihren Traum vom Leben am Land im Herzensplatz wahr werden zu lassen.

Hier beginnt Urlaub!

DIE NEBENGEBÄUDE

Neben dem Wohnhaus gruppieren sich mehrere historische und funktionale Gebäude:

- Eine ehemalige Scheune mit großer Hofeinfahrt
- Ein ehemaliger Stall mit Sauna- und Wellnessbereich
- Eine Tischlerei-Werkstatt mit angrenzender überdachter Terrasse am Teich

- Eine Kapelle, die vor über 140 Jahren errichtet wurde und heute noch ein stiller Kraftort ist.
- Ein Gemüsegarten - ideal für alle, die Wert auf Selbstversorgung, Frische und Regionalität legen. Einfach aussäen, ernten und genießen!

HIGHLIGHTS

- Großzügiges Grundstück mit ca. 3.720 m², davon ca. 2.008 m² Bauland (Dorfgebiet)
- Massives Wohnhaus (BJ 1992) mit ca. 240 m² Wohnfläche + ausbaubarem Dachboden
- Gemütlicher Innenhof mit historischer Hofstruktur, Ziegel- & Holzarchitektur
- Hausbrunnen mit exzellenter Wasserqualität (Wasserhärte 9°)
- Schwimmteich mit 25 m Schwimmlänge und Badeplattform
- Vielseitige Nebengebäude: Scheune, Stall, Tischlerei-Werkstatt, Kapelle
- Glasfaseranschluss – bereit für Homeoffice oder digitalen Betrieb
- Solaranlage am Dach
- Charmante Kombination aus Alt & Neu, ländlich-modern interpretiert
- Geeignet für Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaftsprojekte oder Selbstversorger

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

DER LANDHOF

Dein Herzensplatz eignet sich perfekt für die eigene landwirtschaftliche Nutzung, für Tierhaltung oder einfach für ein Leben inmitten der Natur. Die große Baulandfläche eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Erweiterungen oder kreative Projekte.

DER GEMEINSCHAFTSHOF

Dank seiner charmanten Aufteilung bietet die Liegenschaft Raum für gemeinschaftliche Wohnprojekte: Ob als Mehrgenerationenhof oder als Ort für Freunde und Familie – hier im Herzensplatz können mehrere Wohnbereiche entstehen und miteinander leben.

DER GENERATIONENHOF

Mit seinen getrennten Wohnflächen, dem Ausbaupotenzial und den großzügigen Freiräumen ist der Herzensplatz prädestiniert für Generationenwohnen: Gemeinsam sein, einander helfen – und sich dennoch in die eigenen

vier Wände zurückziehen können.

TECHNISCHE DATEN IM ÜBERBLICK

- Grundstücksfläche: ca. 3720 m²
- Widmung: ca. 2.008 m² Bauland (Dorfgebiet), Rest Grünland
- Wohnhaus Baujahr: 1992
- Wohnfläche: ca. 120 m² Erdgeschoß + ca. 120 m² Obergeschoß
- Kellerfläche: ca. 123 m²
- Dachboden: Ausbaufähig
- Lagerfläche:
- Heizung: Zentralheizung mit Stückgutofen mit Sauggebläse, Kachelofen
- Wasserversorgung: Eigener Hausbrunnen mit Wasserhärtegrad 9
- Internet: Glasfaseranschluss vorhanden
- Nebengebäude: Ehemalige Scheune, Stallgebäude, Tischler-Werkstatt mit Terrasse, historische Kapelle

- Schwimmteich: ca. 25 m Länge mit Liege- und Badebereich

Optional:

Es könnten noch weitere 2.012 m² Bauland (Dorfgebiet) direkt angrenzend dazu gekauft werden. (€160.000,-)

Es wäre eine landwirtschaftliche Fläche im Ausmaß von ca. 12,5 Hektar ebenfalls optional zu erwerben. (davon ca. 2,78 Hektar Waldfläche, ca. 3,48 Hektar Wiesenfläche, 6,16 Hektar Ackerfläche)

MEGGENHOFEN

Größe: 18,2 km² / Einwohneranzahl: 1.560

Die Liegenschaft befindet sich in der Ortschaft Oberndorf, welche zur Gemeinde Meggenhofen gehört und ca. 3 km entfernt ist.

Meggenhofen verbindet das Beste aus zwei Welten: Hier genießen Sie die Ruhe und Lebensqualität einer charmanten Landgemeinde, umgeben von Wiesen und Wäldern, und profitieren zugleich von einer hervorragenden Erreichbarkeit der Städte Grieskirchen, Wels und Linz. Mit rund 1.560 Einwohnern bietet Meggenhofen eine familiäre Atmosphäre, ein aktives Vereinsleben und eine lebenswerte Infrastruktur – von Nahversorgung über Kindergarten und Volksschule bis hin zu Freizeitangeboten.

Besonders bekannt ist die Gemeinde für ihre traditionellen Veranstaltungen und ihr reges Gemeinschaftsleben, außerdem für seine zahlreichen Ab-Hof-Verkäufer, die frische Bio-Lebensmittel direkt aus der Region anbieten – vom knackigen Gemüse über Eier und Honig bis hin zu hausgemachten Spezialitäten.

Praktisch: Mit dem „Meggen-Hof-Kisterl“ können Sie einmal wöchentlich eine bunte Auswahl regionaler Produkte vorab online bestellen und ganz bequem abholen. So verbindet sich gesunde Ernährung mit direkter Unterstützung der heimischen Landwirtschaft. Ob zum Wohnen oder Arbeiten – Meggenhofen ist ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <6.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <4.000m

Polizei <9.000m

Verkehr

Bus <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap