

Ein Zuhause mit Zukunft - Charmantes Landhaus mit Eichenholzdetails, Ruhe & Weitblick ins Grüne!



Objektnummer: 6674/228

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4262 Dorf Leopoldschlag
Baujahr:	1829
Wohnfläche:	81,71 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	G 331,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Kaufpreis:	225.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



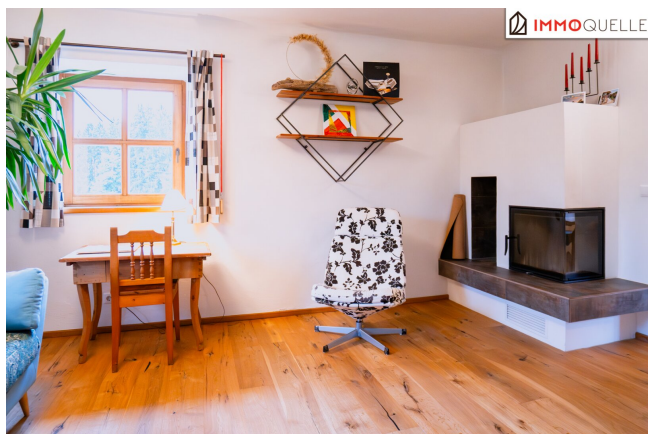
Adrian Schuster

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels

T +43 664 9548948
H +43 664 9548948













GRUNDRISSPLAN



Historischer Charme - moderne Perspektive

Charmantes Landhaus mit Eichenholzdetails,
Alleinlage & Weitblick ins Grüne



Adresse: Pramhof 5, 4262 Dorf Leopoldschlag

01	VORZIMMER	ca. 7,40 m ²
02	BADEZIMMER	ca. 8,06 m ²
03	SCHRANKRAUM	ca. 7,02 m ²
04	SCHLAFEN	ca. 8,90 m ²
05	KÜCHE	ca. 19,58 m ²
06	BÜRO	ca. 3,97 m ²
07	SPEIS	ca. 4,56 m ²
08	WOHNZIMMER	ca. 22,22 m ²

Wohnfläche: ca. 81,71 m²

Stand: Oktober 2025

Verkauf:

IMMOQUELLE
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Zukunft

Charmantes Landhaus mit Eichenholzdetails, Ruhe & Weitblick ins Grüne

Willkommen in Leopoldschlag - genauer gesagt: willkommen in einem Zuhause, das nicht nur durch seine Substanz, sondern durch sein Lebensgefühl überzeugt. Dieses renovierte Landhaus aus dem Jahr 1829 vereint historischen Charakter mit modernen Annehmlichkeiten. Eingebettet in eine idyllische Ortsrandlage auf einem 704 m² großen Grundstück eröffnet sich Ihnen hier ein unvergleichlicher Rückzugsort mit Blick über Felder, Wiesen und Wälder.

Schon beim Betreten über die Terrasse empfängt Sie eine wohltuende Stille – nur unterbrochen vom Zwitschern der Vögel. Über das Vorzimmer gelangen Sie linker Hand in das modernisierte Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster. Geradeaus öffnet sich das gemütliche Schlafzimmer mit eigenem Schrankraum - ein Rückzugsort voller Ruhe und Geborgenheit.

Rechts vom Eingangsbereich führt Sie der Weg in die Herzstücke des Hauses: die geräumige Küche mit Tischherd und stilvoller Eckbank sowie das charmante Wohnzimmer mit Kamin - perfekt für behagliche Stunden in der kalten Jahreszeit. Durch die Kombination aus Ziegelboden im Vorzimmer, geölten Eichenholzdielen und liebevoll erhaltenen Details zieht sich ein Gefühl von Authentizität und Wärme durch das gesamte Haus.

Ein besonderes Highlight: das separate Büro samt angrenzender Speis - ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten vereinen oder einfach zusätzlichen Stauraum und Gestaltungsspielraum schätzen.

Der Außenbereich ist ebenso besonders wie das Haus selbst: Neben dem gepflegten Garten erwarten Sie zwei Stellplätze und ein Carport. In der rechten hinteren Ecke steht ein traditioneller Pizzaofen - bereit für gesellige Abende. Direkt daneben befindet sich der historische Erdkeller - ein charmantes Überbleibsel vergangener Tage und gleichzeitig funktional nutzbar.

Die Liegenschaft verfügt über einen eigenen Brunnen und wird umweltfreundlich über eine moderne Wärmepumpe sowie eine Wandheizung im Badezimmer beheizt. Alle Fenster und Türen wurden aus massiver Eiche gefertigt - Qualität, die man sieht und spürt. Ergänzt wird das Ensemble durch eine zusätzliche Hütte sowie einen ca. 18 m² großen Dachraum oberhalb des Badezimmers - vielseitig nutzbar als Lagerfläche.

Lage & Umgebung

Leopoldschlag liegt in der Region Mühlviertel und bietet eine ländlich-entspannte Atmosphäre, wie man sie heute kaum noch findet. Die Nachbarschaft ist geprägt von Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft - hier kennt man sich noch beim Namen. Gleichzeitig erreichen Sie sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen in wenigen Autominuten. Die Nähe zur Natur macht diese Immobilie zum Paradies für Ruhesuchende, Naturliebhaber oder kreative Köpfe.

Ein Haus für Menschen mit Gefühl für das Besondere

Ob als neues Familiennest, Wochenendrefugium oder stilvoller Rückzugsort: Dieses Haus bietet eine einzigartige Kombination aus Stil und Nachhaltigkeit.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Adrian Schuster, konzessionierter Immobilienrehändler

Telefon: +43 664 9548948

E-Mail: schuster@immoquelle.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <5.000m
Kindergarten <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <8.500m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap