

**Ein Juwel, ein Sacherl des 18. Jahrhunderts – Historisches Anwesen mit modernem Wohnraum und idyllischem Grundstück!**



K1024\_20250919\_113831x

**Objektnummer: 2027/1390**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4814 Neukirchen
<b>Baujahr:</b>	1700
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	274,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	69,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.090.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



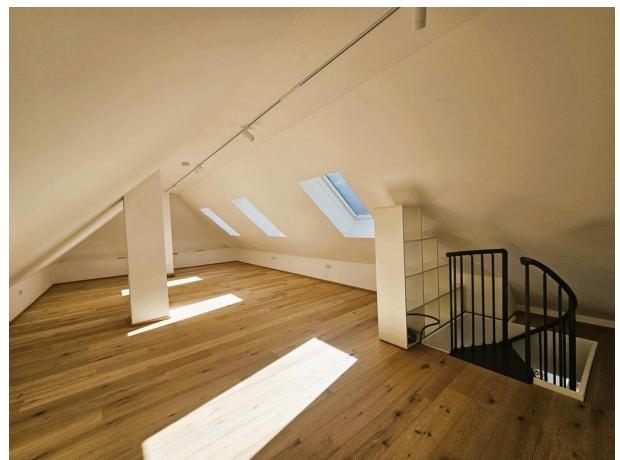
### **Stefanie Demmel**

Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Straße 1  
4810 Gmunden

T +43 664 91 90 703

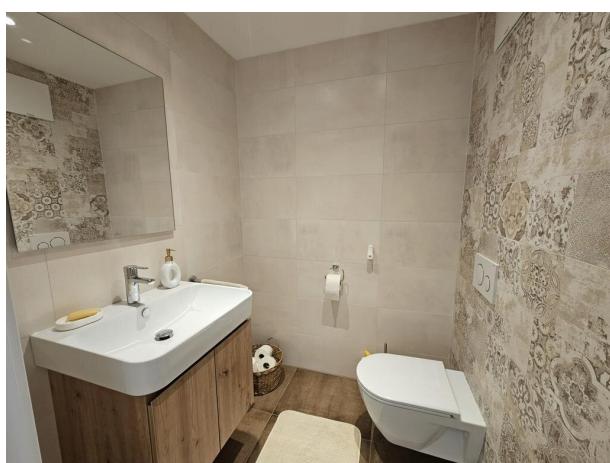
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

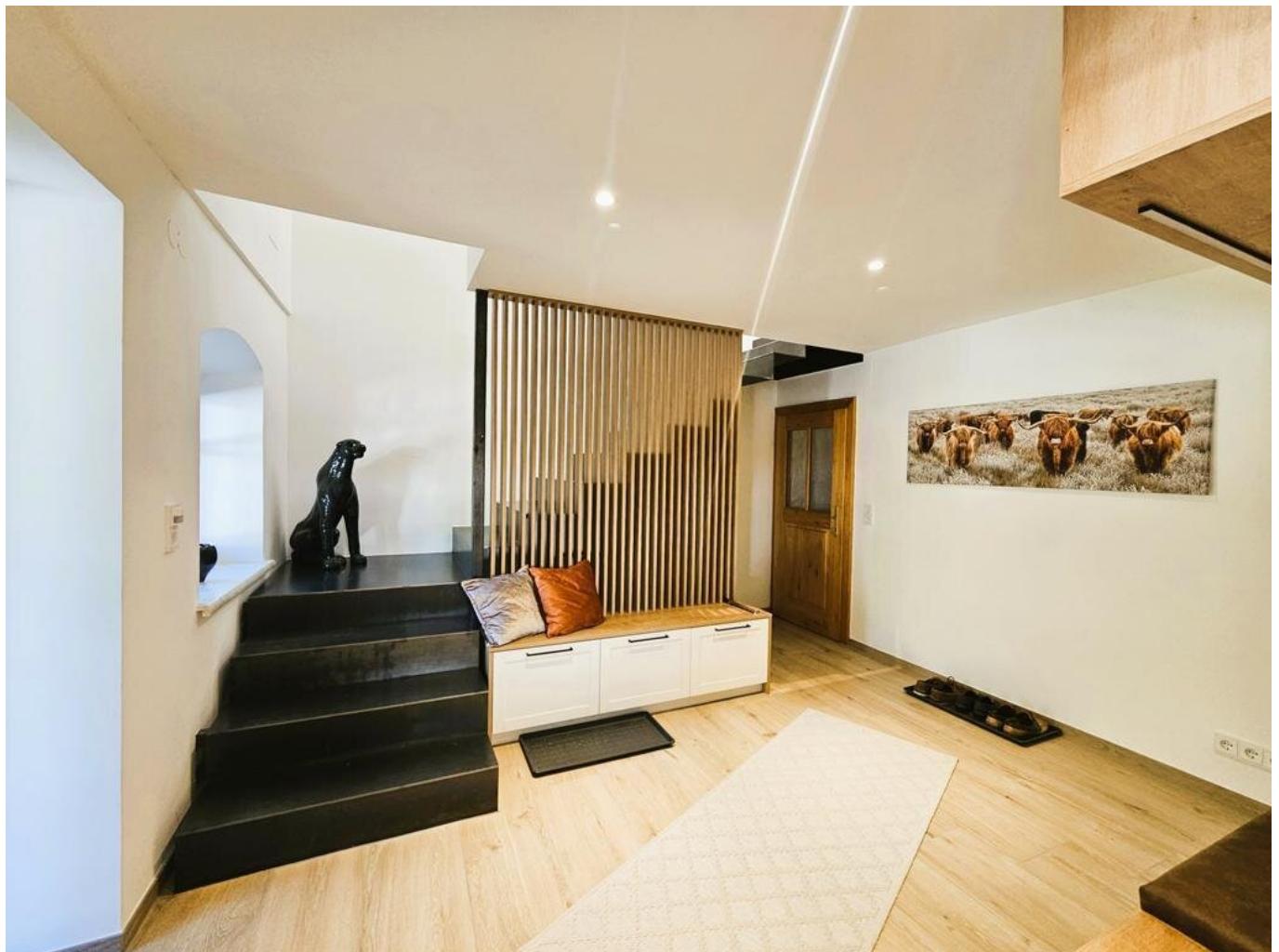




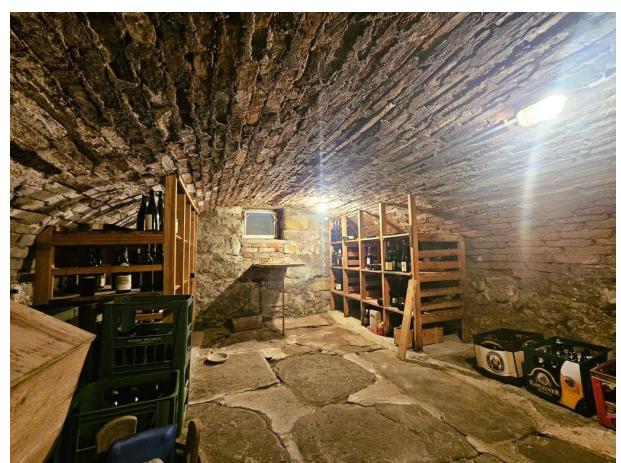






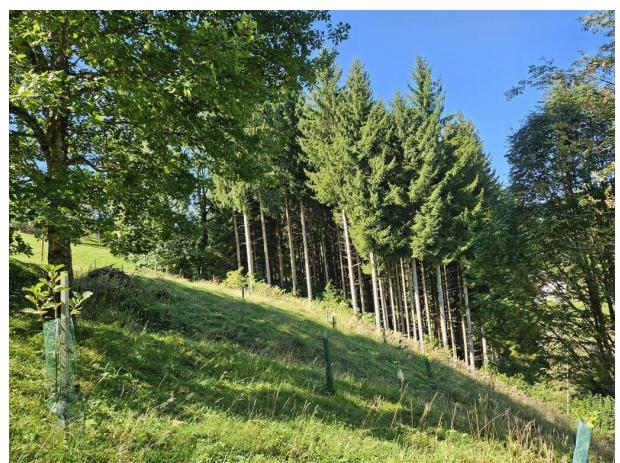
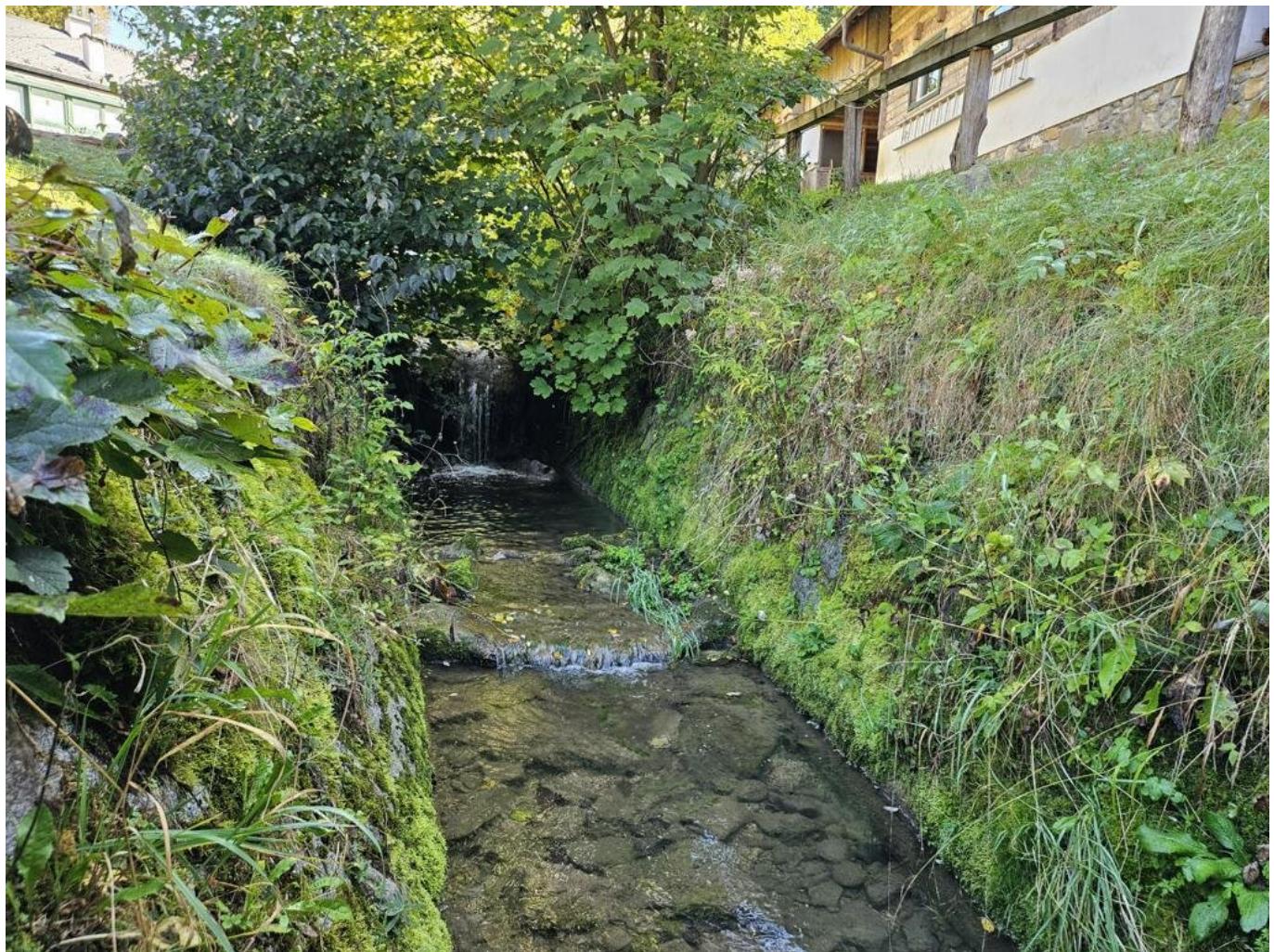














## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen, dessen Ursprünge bis ins 18. Jahrhundert zurückreichen, verbindet historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort. Ursprünglich als Mühle errichtet und später als Bäckerei genutzt, präsentiert es sich heute als landwirtschaftliches Anwesen, das in den Jahren 2022/23 umfassend und hochwertig saniert wurde.

Während die alten Grundmauern den historischen Charakter bewahren, wurden der gesamte Ausbau des Obergeschosses sowie der Vorraum im Erdgeschoss vollständig neu errichtet und modern ausgestattet. Die obere Wohneinheit umfasst ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine Galerie mit zusätzlichen rund 56 m<sup>2</sup>, ohne Berücksichtigung der Dachschrägen.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein sonnendurchflutetes und sehr modernes Ambiente. Der großzügige Wohn-Ess-Kochbereich mit offener Galerie schafft ein Gefühl von Weite und verbindet sich harmonisch mit der großen Terrasse.

Eichen-Landhausdielen, 3-fach verglaste Fenster mit Raffstores sowie ein Kamin vom Ofenbauer sorgen für Behaglichkeit. Die exklusive Breitschopf-Küche mit Naturstein sowie ein integriertes Bussystem unterstreichen den hochwertigen Wohnstandard.

Drei Schlafzimmer und ein sehr großzügiges Badezimmer mit Wanne und Dusche runden diesen Wohnbereich perfekt ab.

Im Erdgeschoss befindet sich eine eigenständige Wohneinheit mit rund 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie umfasst eine gemütliche Stube, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein kleines Schlafzimmer, eine Toilette sowie einen Lagerraum. Alle Zimmer sind mit Fußbodenheizung ausgestattet – mit Ausnahme der Stube, die mit einem traditionellen Tischherd den historischen Charakter des Hauses besonders hervorhebt.

Abgerundet wird das Raumangebot durch einen Weinkeller mit historischem Gewölbe, eine Werkstatt und einen Technikraum.

Zur Immobilie gehören eine neu errichtete Doppelgarage, ein vorgelagertes Carport sowie zahlreiche Stellplätze im Freien. Ein 8.000-Liter-Regenwassertank, drei Stromzähler sowie ein Holzservitut von 15 m<sup>3</sup> ergänzen die moderne und praktische Ausstattung.

Das Grundstück umfasst 21.933 m<sup>2</sup> und bietet mit seiner teils steilen Hanglage ideale Voraussetzungen für die Haltung von Alpakas, Schafen, Ziegen, Eseln oder Ponys.

Stallungen, die 1998/99 errichtet und in den Folgejahren erweitert wurden, sind bereits vorhanden.

Direkt hinter dem Haus verläuft ein kleiner Bach und betont den naturnahen Charakter des

Anwesens. Aufgrund des Baches befinden sich ein Teil der Liegenschaft in einer behördlich ausgewiesenen Gefahrenzone.

Ein einmaliges Objekt, das Geschichte, Komfort und ländliche Lebensqualität in besonderer Weise vereint.

Hinweis: Käufer müssen ein Nutzungskonzept mit landwirtschaftlichem Bezug sowie den Hauptwohnsitz am Objekt nachweisen, um die Vorgaben zur Nutzung und Widmung zu erfüllen. Zusätzlich ist eine entsprechende Ausbildung erforderlich.

Das Ortszentrum von Reindlmühl ist nur ca. 650 m entfernt, und Altmünster am Traunsee erreicht man in nur rund 3,7 km.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <5.000m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap