

**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

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4814 Neukirchen
Baujahr:	1700
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	274,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
Heizwärmebedarf:	69,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



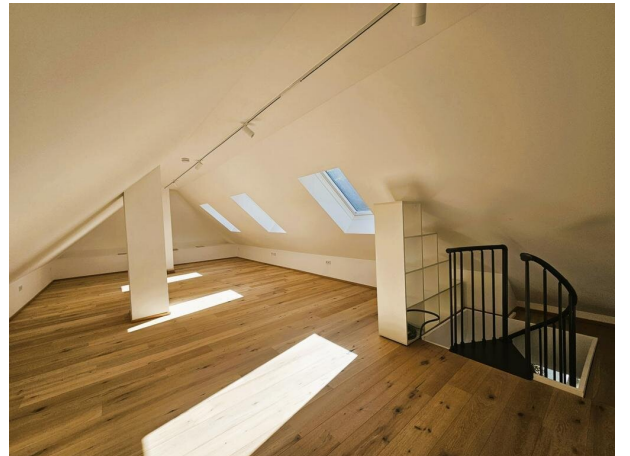
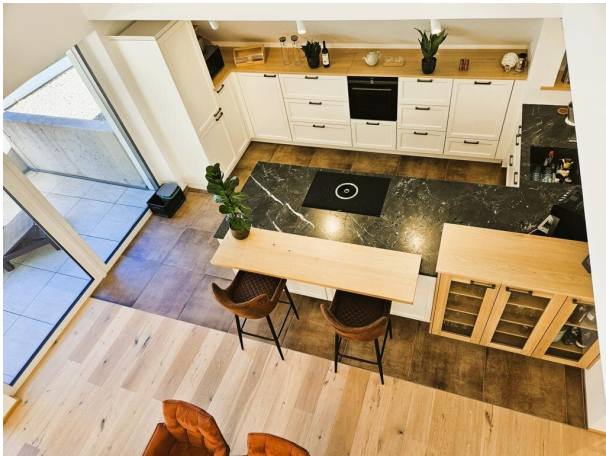
Stefanie Demmel

Bönisch Immobilien
Anton Schosser-Straße 1
4810 Gmunden

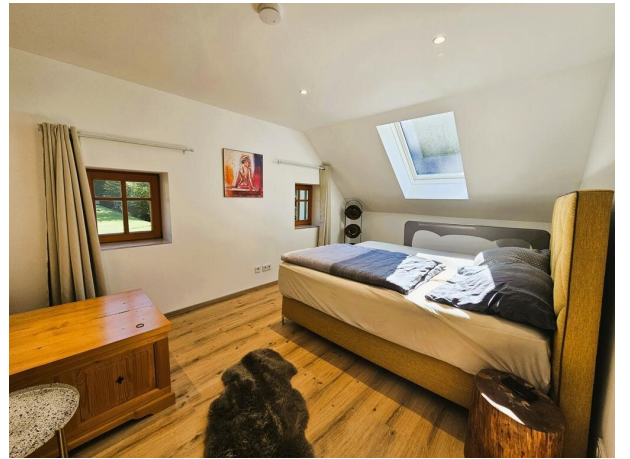
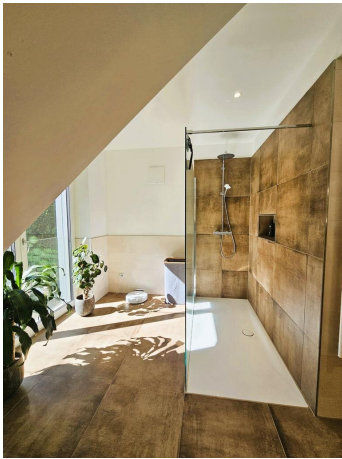
T +43 664 91 90 703

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





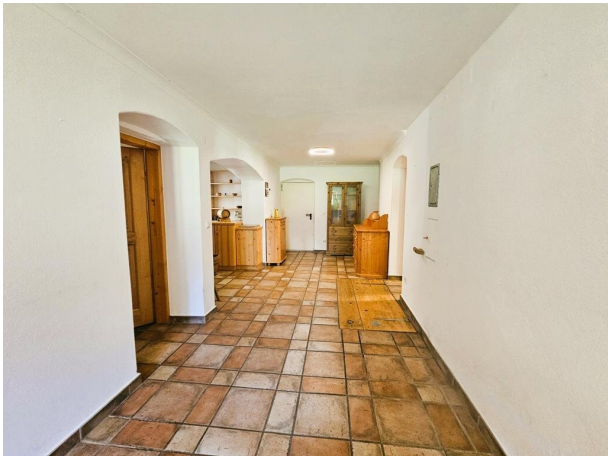




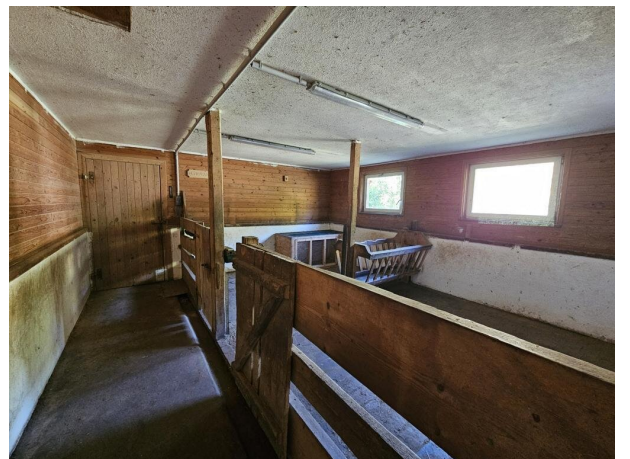
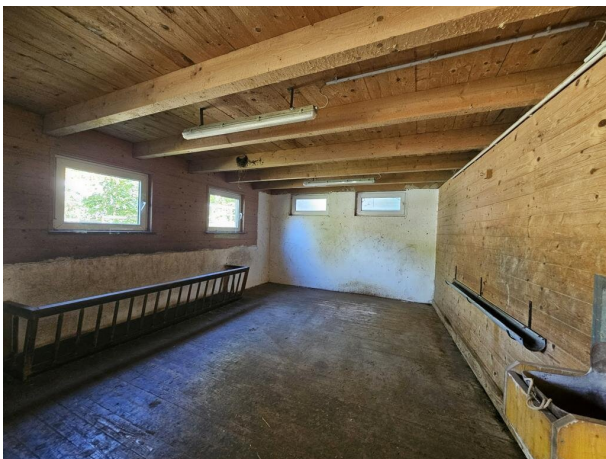
















Objektbeschreibung

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 m² Wohnfläche sowie eine Galerie mit zusätzlichen rund 56 m², 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 m² 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 m³ ergänzen die moderne und praktische Ausstattung.

Das Grundstück umfasst 21.933 m² 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