

Großzügiges Landhaus mit wertvoller Grundstücksreserve im Bezirk Schärding



Objektnummer: 649

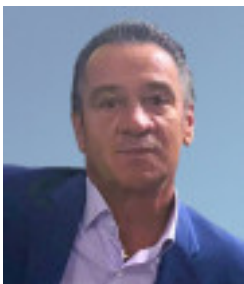
Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4761 Enzenkirchen
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	245,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	7
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

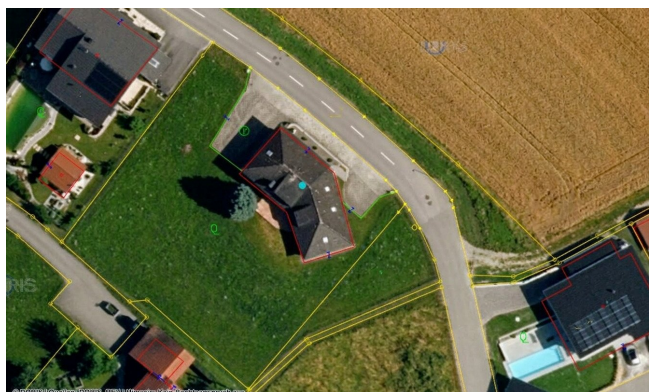


Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641
H +43 (0) 664 355 86 22

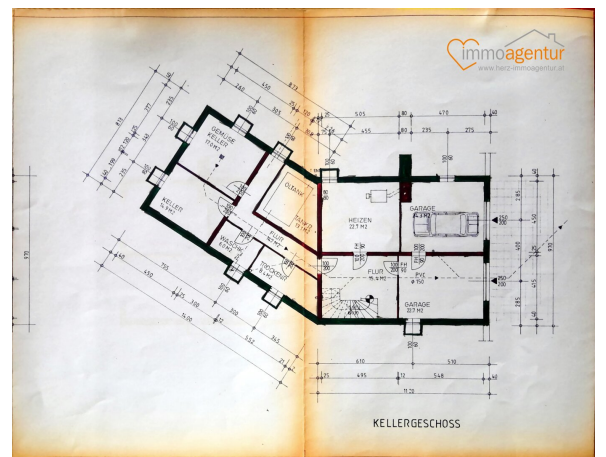
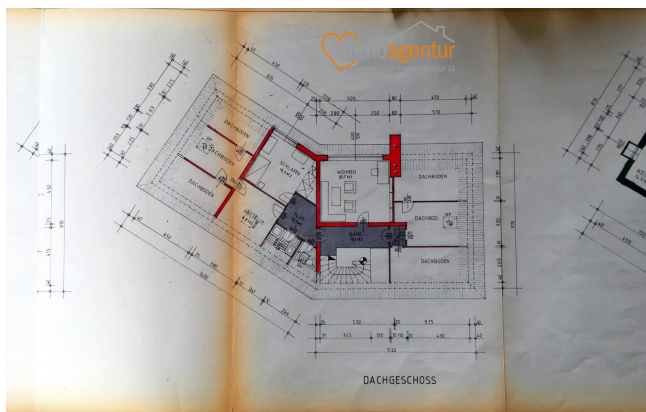
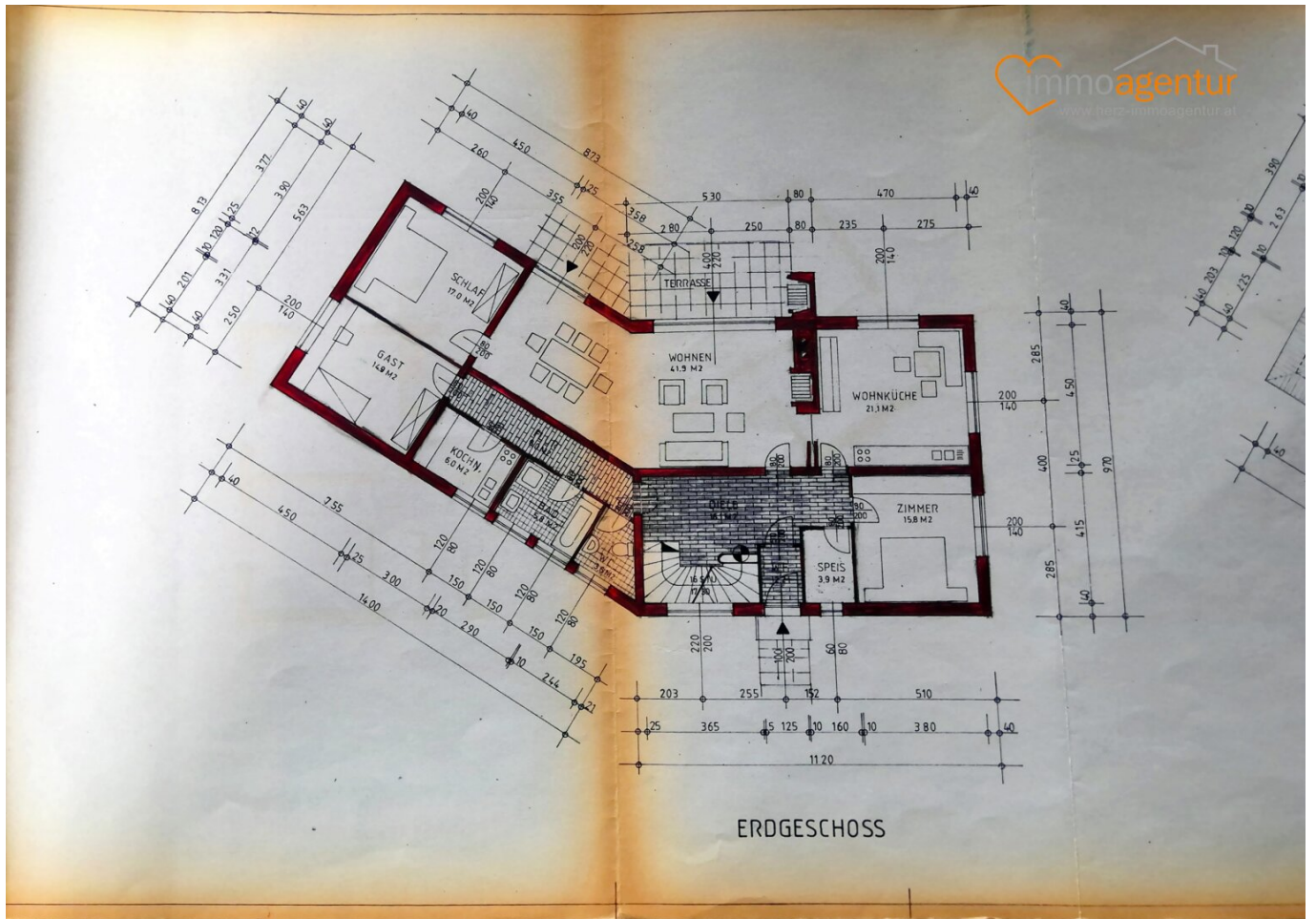














**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA
☎ 0664 - 355 86 22

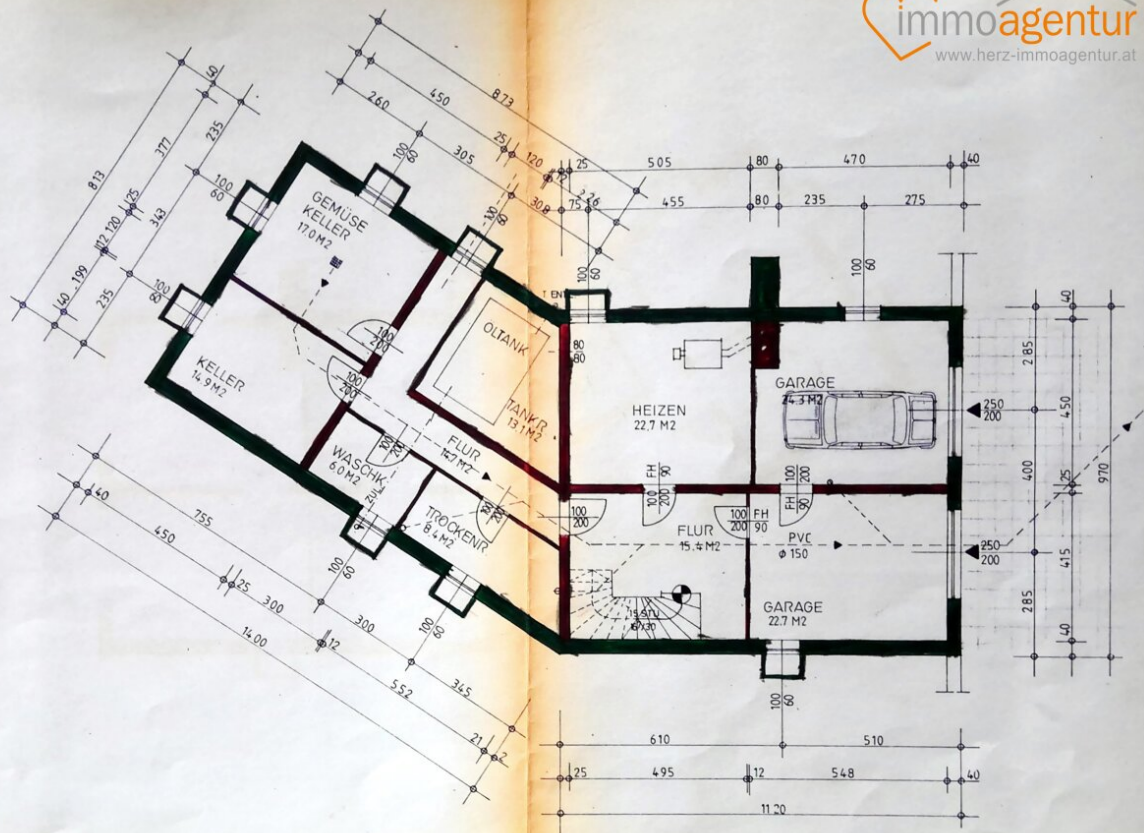
immoagentur
Immobilien und mehr

Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at

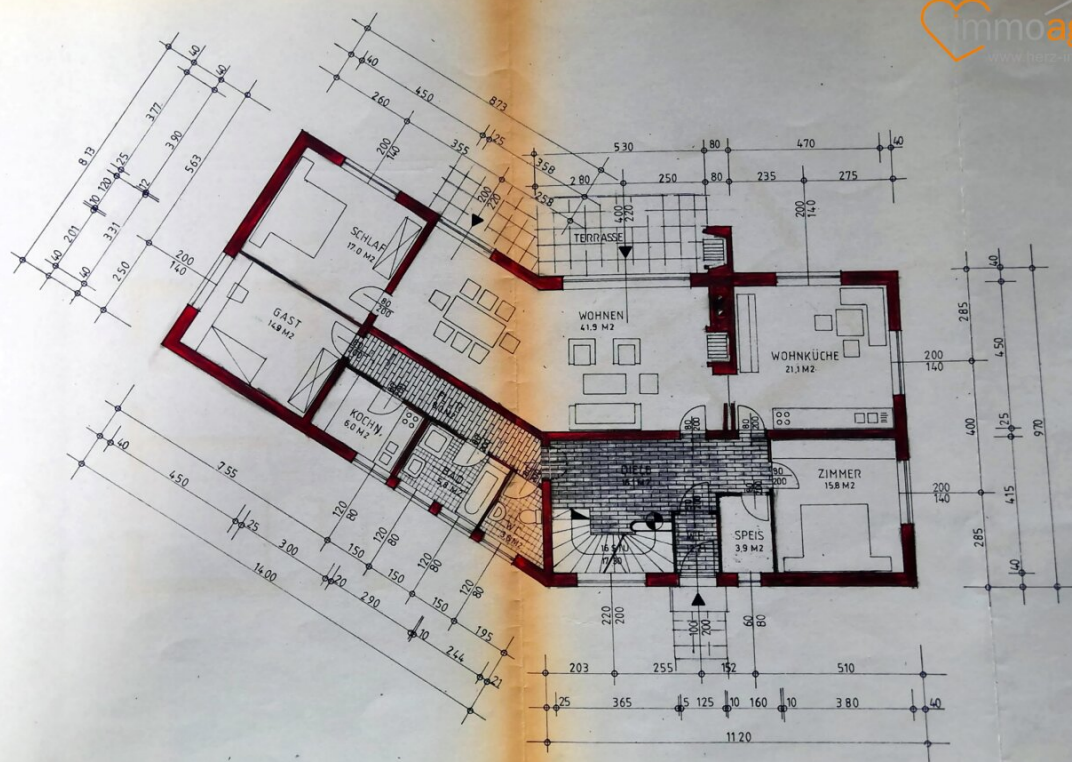


IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

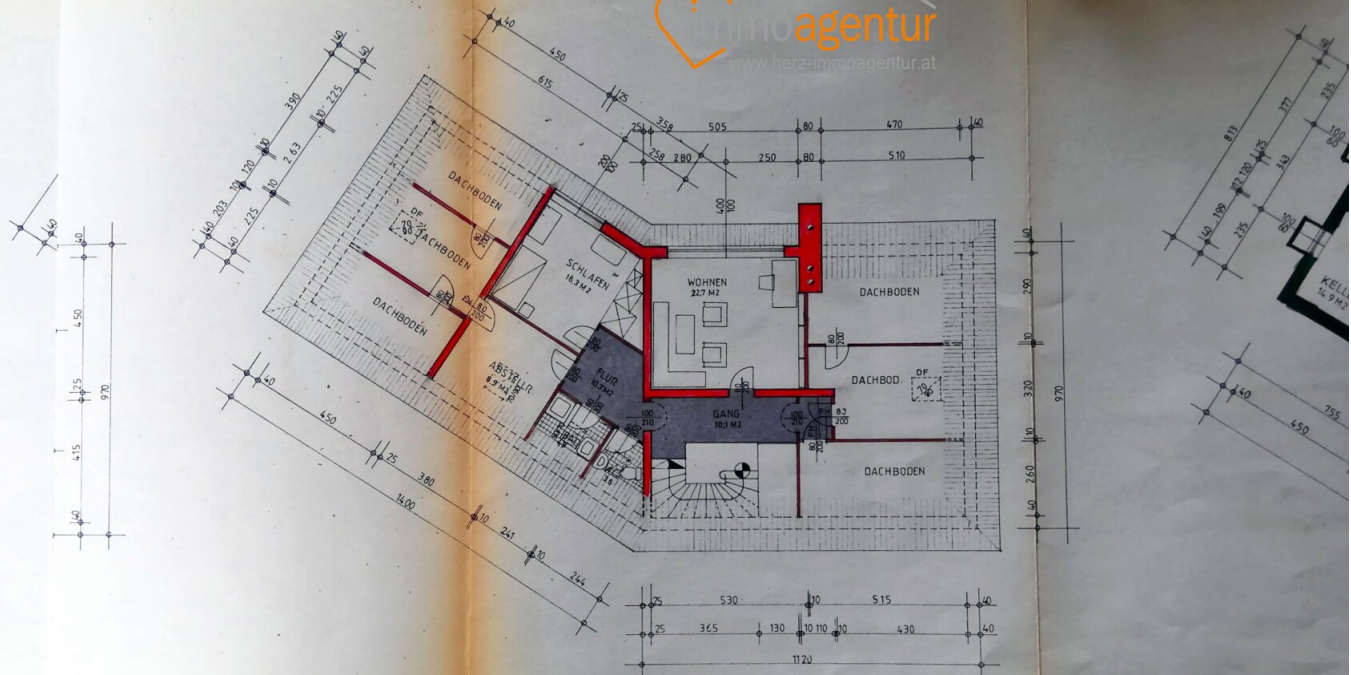




KELLERGESSCH



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Großzügiges Landhaus mit wertvoller Grundstücksreserve im Bezirk Schärding

Dieses außergewöhnliche Landhaus wurde laut Eigentümerangaben nur über einen begrenzten Zeitraum (11 Jahre) bewohnt und präsentiert sich daher in einem besonders gepflegten Gesamtzustand, eine seltene Kombination aus Größe, Substanz und geringer Nutzung. Das Wohnhaus wurde ursprünglich in den 1970er-Jahren errichtet und in den 1980er-Jahren durch einen Dachgeschossausbau erweitert. Die baurechtliche Fertigstellung des Gesamtobjekts wurde im Dezember 1999 offiziell bei der Gemeinde gemeldet, womit die Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen bestätigt ist.

In einer Zeit, in der Baugrundstücke zum Luxusgut geworden sind, bietet dieses außergewöhnliche Landhaus im herrschaftlichen Stil eine seltene Gelegenheit: Freiheit auf ca. 2.572 m² Eigengrund. Die zeitlose Architektur und die beeindruckende Größe des Areals vereinen repräsentatives Wohnen mit einer strategischen Grundstücksreserve, die heute kaum noch zu finden ist. Ob als großzügiger Familiensitz, harmonisches Mehrgenerationenhaus oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die ca. 245 m² Wohnnutzfläche bieten eine solide Basis für Ihre individuellen Lebensentwürfe. Hier finden Selbstversorger oder Familien mit großem Platzbedarf ihr ideales Zuhause. Das herrschaftliche Flair, kombiniert mit der hochwertigen Ausstattung und dem gemütlichen Kachelofen, garantiert eine Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Parkähnliches Grundstück:** ca. 2.572 m² weitläufiger Eigengrund mit gewachsener Struktur und absoluter Privatsphäre.
- **Zukunftssicheres Investment:** Beeindruckende Grundstücksgröße mit attraktivem Potenzial für eine mögliche zukünftige Teilung (z. B. Schaffung einer weiteren Bauparzelle zur Refinanzierung oder für die nächste Generation).
- **Herrschaftliches Ambiente:** Anspruchsvolle Architektur, die Beständigkeit und Eleganz ausstrahlt – ein Haus mit echtem Charakter.
- **Flexibles Raumwunder:** Ca. 245 m² Wohnnutzfläche, ideal aufteilbar in zwei separate Wohneinheiten (Küchenanschlüsse bereits vorhanden).
- **Herzstück Kachelofen:** Für wohlige Wärme und repräsentative Lebensqualität im

großzügigen Wohnbereich.

- **Licht & Weite:** Eine offene Galerie und direkter Zugang vom Wohnraum auf die weitläufige Süd-Terrasse.
- **Handwerkskunst:** Hochwertige Tischlerausstattung unterstreicht den wertbeständigen Charakter der Innenräume.
- **Maximale Nutzfläche:** Vollunterkellert (ca. 110 m²) inklusive Werkstattträumen, einem noch fertigzustellenden Wellnessbereich und zwei Garagen (plus 7 Außenstellplätze).

Die Raumaufteilung im Detail

Erdgeschoss: Repräsentatives Wohnen & Barrierefreiheit

- **Wohnsalon:** ca. 41,9 m² – lichtdurchflutet mit direktem Terrassenausgang.
- **Wohn-Küche:** ca. 21,0 m² – viel Platz für kulinarische Entfaltung.
- **Master-Bedroom:** ca.17,0 m².
- **3 Zimmer,** ca. 15,0 m², 15,8 m² und ca.17m² (ideal als Gästezimmer oder Büro).
- **Wellness & Service:** Badezimmer (5,8 m²), sep. WC (3,6 m²), Speis (3,9 m²) sowie ein zusätzlicher praktischer Abstellraum mit allen Anschlüssen ca.6,0 m².
- **Entrée:** Repräsentative Diele mit ca.18,3 m².

Obergeschoss: Loft-Charakter & Ausbaupotenzial

- **Offene Galerie:** ca. 10,1 m², ein inspirierender Ort mit Blickfang-Garantie

- **Küche:** ca. 10 m² funktionell und geräumig
- geräumiges lichtdurchflutetes Badezimmer
- **Zimmer:** ca. 22,7 m², großzügiges Studio-Flair
- **Zimmer :** ca. 16,3 m² inklusive separatem, begehbarem **Schrankraum**
- **Zimmer :** ca. 8,9 m², perfekt als Home-Office oder Kinderzimmer
- **Zusatzfläche:** ca. 25–50 m² Ausbaureserve in vier begehbaren Dachbodenräumen

Kellergeschoss: Funktionalität & Wellness-Potenzial (ca. 110 m² Vollunterkellerung)

Dieses Stockwerk bietet weit mehr als nur Stauraum. Mit einer großzügigen Nutzfläche ist es die perfekte Basis für Hobbys, Handwerk und Entspannung:

- **Wellness-Oase:** Ein großzügiger Bereich im Untergeschoss ist bereits für die Nutzung als privater Wellnessbereich vorbereitet. Ob Sauna, Infrarotkabine oder Ruhebereich – dieser Raum wartet auf Ihre individuelle Vollendung und bietet das Potenzial für exklusive Entspannung im eigenen Zuhause.
- **Hobby & Werkstatt:** Zwei große Räume (ca. 17,0 m² und 14,9 m²) bieten ideale Bedingungen für Bastler, Heimwerker oder als Fitnessraum.
- **Wirtschaft & Technik:** Funktionale Waschküche (6,0 m²), Trockenraum (8,4 m²) sowie Technik- und Tankraum.
- **Fuhrpark:** Zwei integrierte Garagen (ca. 24,3 m² und 22,7 m²) sowie mindestens 7 Außenstellplätze direkt am Grundstück.

Privatsphäre & Weitblick: Ihre private Insel im Grünen

Das weitläufige, über 2.500 m² große Areal ist ein wahres Refugium für Gartenliebhaber, spielende Kinder oder Ruhesuchende. In einer Lage, die absolute Privatsphäre mit einer beeindruckenden Grundstücksgröße vereint, bietet dieses Anwesen ein Lebensgefühl, das heute nur noch selten zu finden ist. Es ist ein echtes Statement für wertbeständiges Wohnen und bietet durch seine Dimensionierung zudem eine **wertvolle strategische Grundstücksreserve** für die Zukunft.

Vielseitigkeit & Substanz: Ein Haus, das mit Ihren Plänen wächst

Dieses Landhaus im Bezirk Schärding besticht durch seine solide Bausubstanz und die idyllische Ruhelage. Ob als großzügiges Generationenhaus mit zwei getrennten Einheiten oder als Kombination aus repräsentativem Wohnen und produktivem Home-Office – die durchdachte Raumaufteilung und die vollständige Unterkellerung inklusive Werkstatt bieten maximale Flexibilität.

Ihr nächster Schritt zum neuen Zuhause: Gerne stehe ich Ihnen für weiterführende Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Anwesen in Enzenkirchen exklusiv präsentieren zu dürfen!

Profitieren Sie von unserem Finanzierungsservice

Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden, suchen aber noch nach der passenden Finanzierung? Unsere Spezialisten beraten Sie unverbindlich und sichern Ihnen dank exklusiver Partnernetzwerke Top-Konditionen. Kontaktieren Sie uns einfach, wir finden gemeinsam die optimale Lösung für Ihr Vorhaben!

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. **Rechtlicher Hinweis: Nähere Angaben zum Energieausweis folgen.** Alle Flächenangaben verstehen sich als ca.- Werte der Wohn-, Nutz- und Nebenflächen laut derzeitiger Information. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Alle Angaben stammen ausschließlich vom

Verkäufer. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar. Energieausweis ist in Arbeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.000m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <6.500m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap