

Landhaus mit Wiesen & Wald – naturnahes Wohnen am Sarmingbach



Objektnummer: 7984/225

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4382 Waldhausen im Strudengau
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	178,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	339.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Hübnersiedlung 4
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

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





Maximilian Mayrhofer
— IMMOBILIEN —

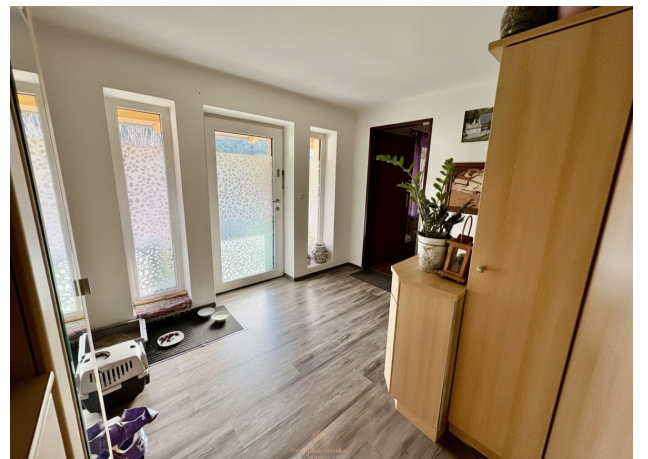
VERMITTLUNG
FINANZIERUNG
BEWERTUNG

 www.maximilian-mayrhofer.at
 +43 664 51 55 985
 info@maximilian-mayrhofer.at

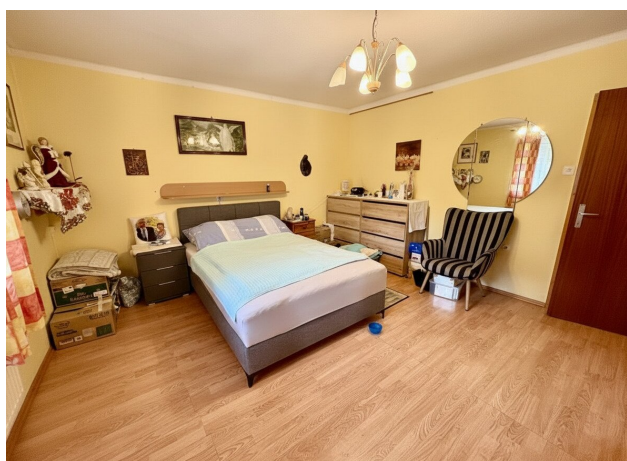














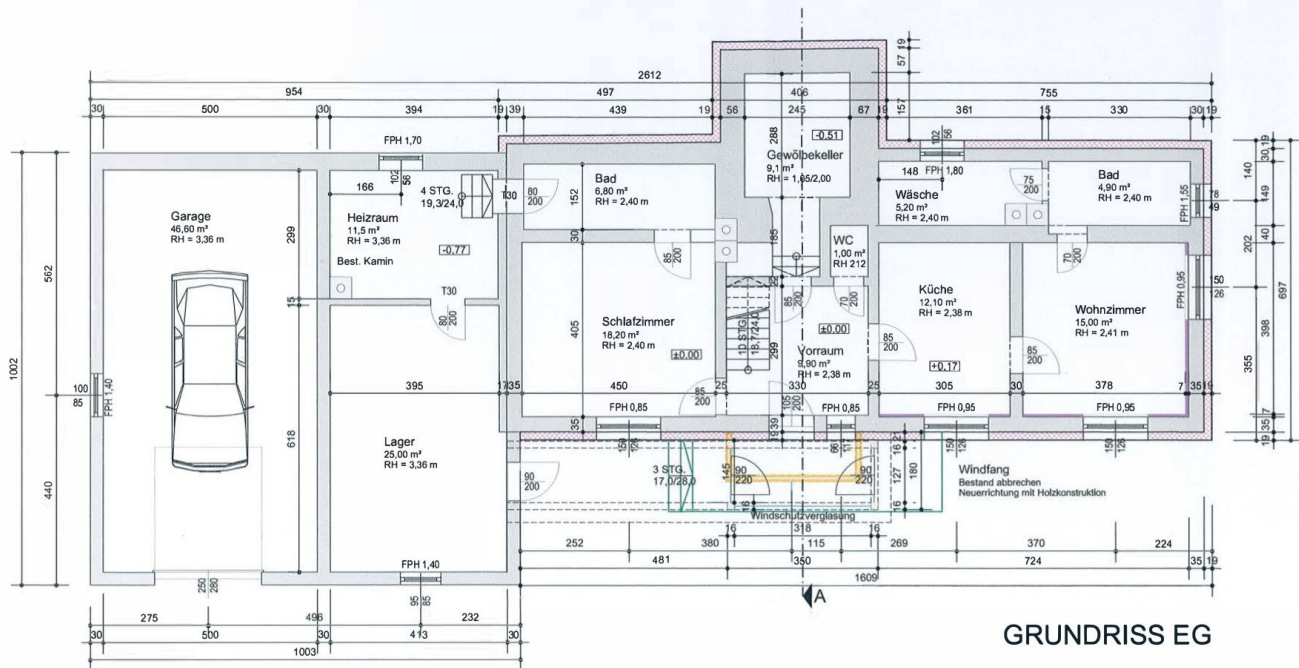




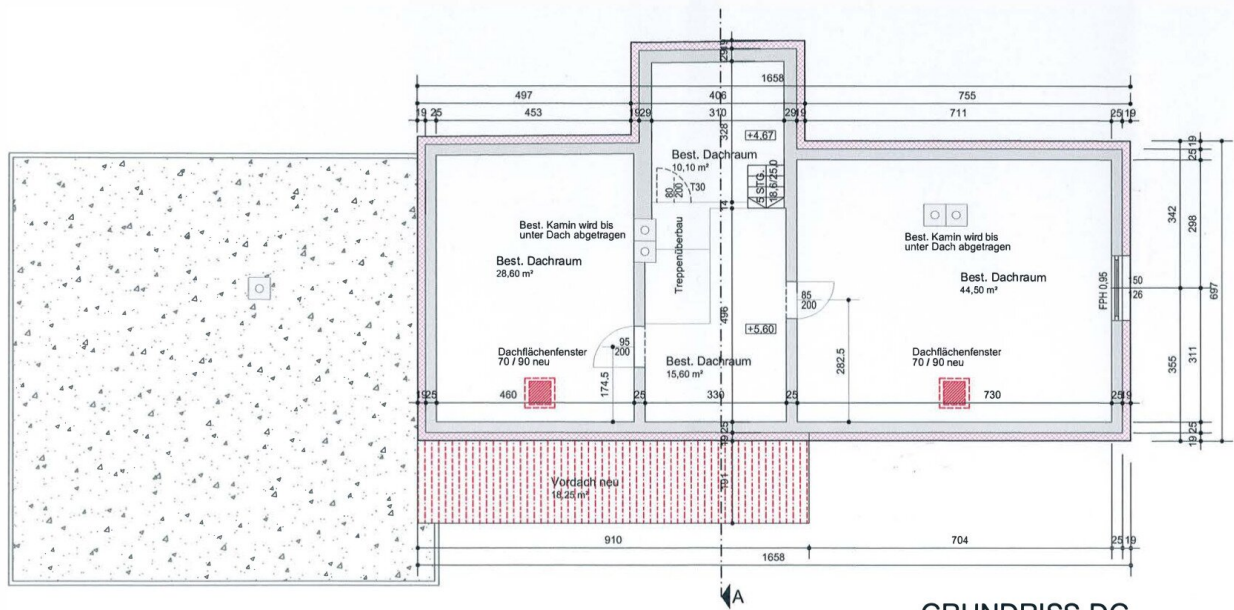








GRUNDRISS EG



GRUNDRISS DG

Objektbeschreibung

Großzügig, grün und zum Einziehen bereit: Dieses gepflegte Landanwesen im idyllischen Gloxwald vereint ein vollständig saniertes, zweifamilientaugliches Landhaus mit eigenen Wiesenflächen und einem Waldgrundstück – lastenfrei, aus einer Hand und in einer der ruhigsten Lagen Oberösterreichs. Eine Chance, die am Land selten wird.

Das mehrgeschossige Wohnhaus bietet rund 178 m² Nutzfläche auf drei Ebenen – großzügig geschnitten, massiv gebaut und bereits auf modernem Stand: 2015 wurde die gesamte Gebäudehülle thermisch saniert, 2018 eine neue Pelletsheizung eingebaut. Wer einzieht, kann sofort leben – ohne große Investitionen, ohne Kompromisse. Das 1. Obergeschoss wurde vor wenigen Jahren modernisiert, im Erdgeschoss herrscht noch der Ursprungszustand, dieser lässt sich ohne großen Aufwand modernisieren. Garage, Technik- und Lagerräume sind direkt angebaut, der Zufahrtsbereich asphaltiert. Für die Wasserversorgung steht ein eigener Brunnen zur Verfügung – ein echtes Plus an Unabhängigkeit.

Zum Garten mit etwa 1.052 m² kommen rund 3.770 m² landwirtschaftliche Wiesenflächen direkt am Sarmingbach sowie ein eigenes Waldgrundstück mit rund 2.330 m² – insgesamt über 7.100 m² Grund in drei Einlagen, alles im Alleineigentum, alles lastenfrei übergeben.

Gut zu wissen:

- Einfamilienhaus ca. 178 m² Wohnnutzfläche auf drei Ebenen (EG, OG, Mansarde)
- Massivbau (Ziegelmauerwerk), solide Substanz
- Thermische Komplettsanierung 2015
- Neue Pelletsheizung (Fröling) 2018 – günstig und unabhängig heizen auch mit Stückgut möglich
- Terrassenfläche von über 100 m²
- Elektrische Jalousien bei allen Fenstern

- Angebaute Garage sowie Heiz- und Lagerräume
- Eigener Brunnen zusätzlich zum öffentlichen Wasser- und Kanalanschluss
- Grundstück Wohnhaus 1.052 m² – asphaltierte Zufahrt, Garten, Terrasse, Balkon
- Landwirtschaftliche Wiesenflächen 3.771 m² am Sarmingbach
- Waldgrundstück 2.331 m² – asphaltiert erschlossen, nur 400 m vom Haus
- Gesamtfläche ca. 7.154 m² in drei grundbücherlichen Einlagen
- Alleineigentum 1/1 – lastenfrei übergeben

Gloxwald liegt eingebettet zwischen Hügeln, Mischwald und dem rauschenden Sarmingbach – rund 1,5 km nördlich des Donautals, auf halber Strecke zwischen Sarmingstein und Waldhausen im Strudengau. Die Umgebung ist geprägt von Ruhe, Weitblick und echter Natur: keine Durchgangsstraße, kein Lärm, dafür saubere Luft, intakte Landschaft und den unverwechselbaren Charakter des oberösterreichischen Mühlviertler Voralpenraums.

Das Ortszentrum Waldhausen mit allen Grundversorgungseinrichtungen ist rund 4,5 km entfernt, die Donauorte Sarmingstein und St. Nikola an der Donau in wenigen Minuten erreichbar. Grein an der Donau als nächste Stadt liegt ebenfalls in bequemer Fahrdistanz. Wer Natur, Eigenversorgung und echte Stille sucht – und dabei nicht auf eine solide, bereits fertig sanierte Immobilie verzichten möchte – findet hier genau das Richtige.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap