

**Saniertes Landhaus mit Wiesen, Wald & eigenem Brunnen  
| 178 m<sup>2</sup> | 7.154 m<sup>2</sup> lastenfrei | Gloxwald, OÖ**



**Objektnummer: 7984/283**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4382 Waldhausen im Strudengau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

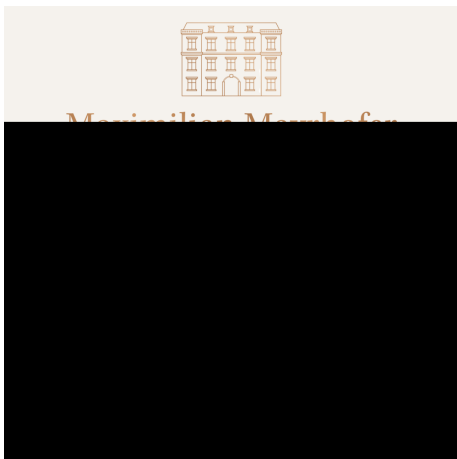


### Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien  
Hübnersiedlung 4  
3291 Gaming

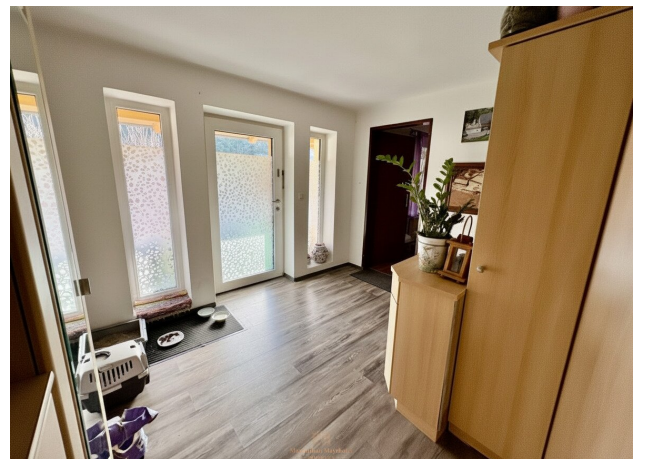
T +43 664 515 59 85

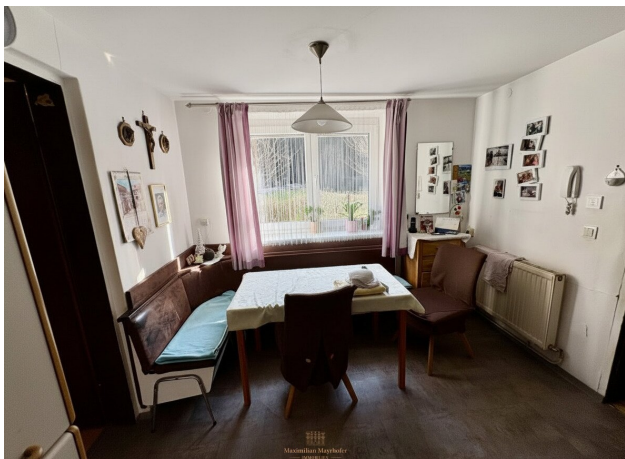
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





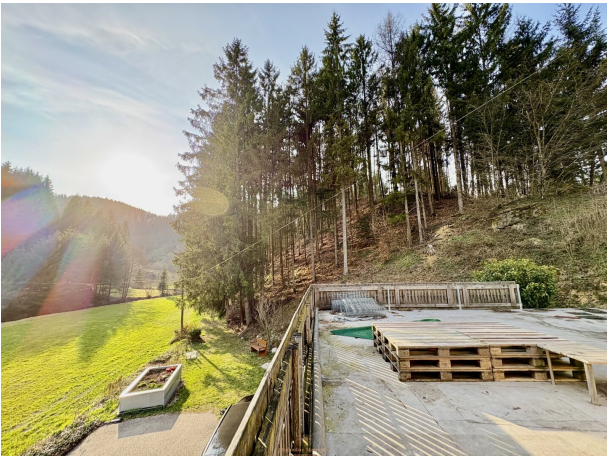












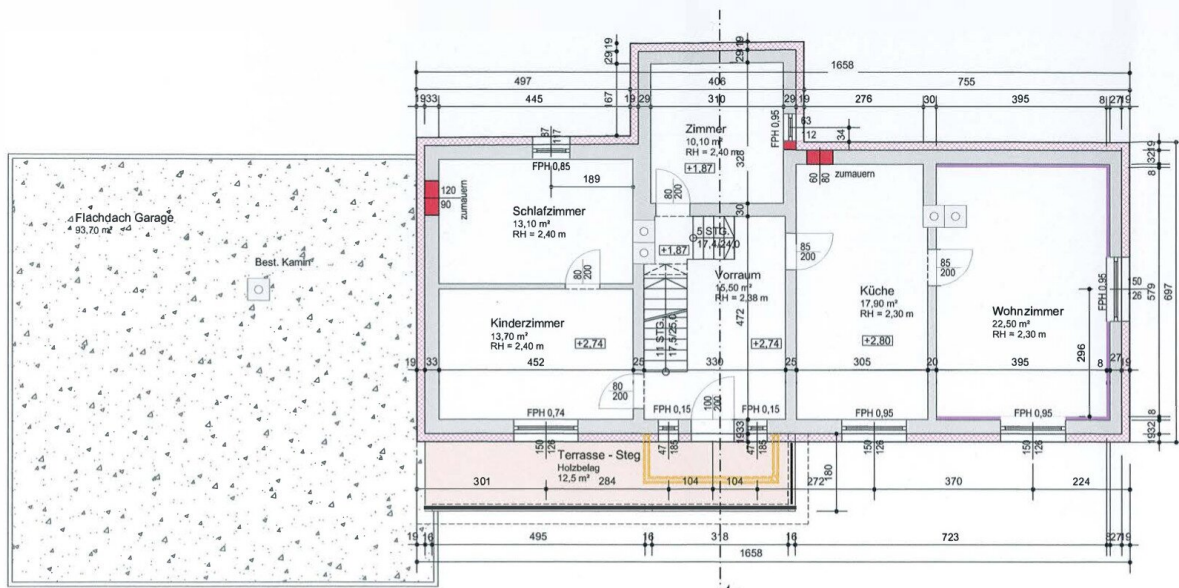




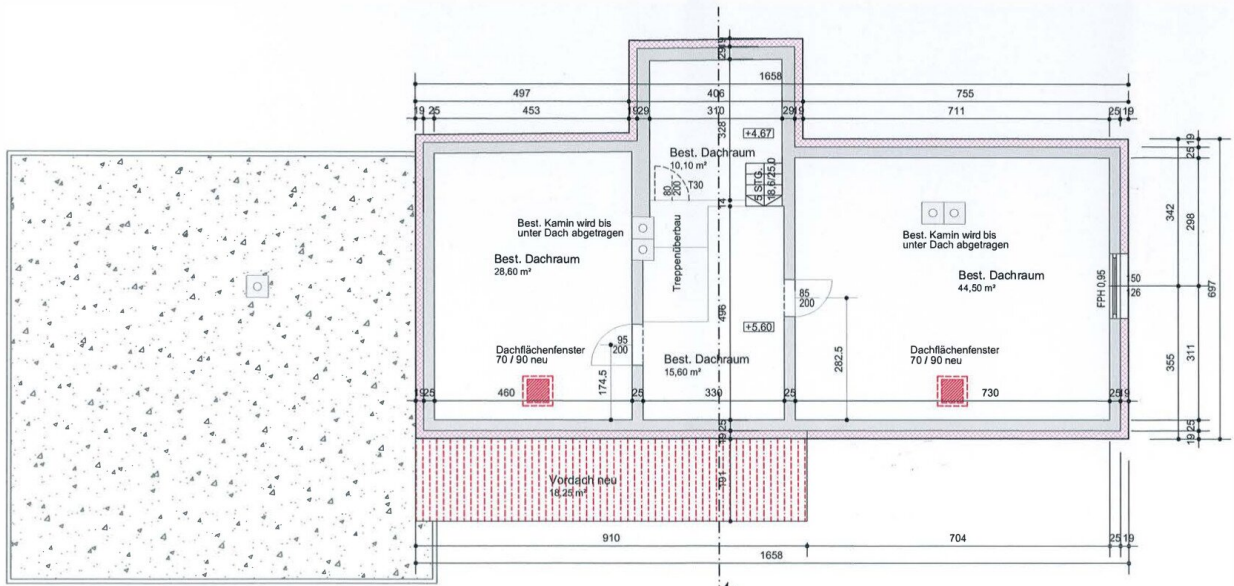








GRUNDRISS OG



GRUNDRISS DG

## Objektbeschreibung

Gloxwald, Oberösterreich. Eingebettet zwischen Mischwald, Wiesen und dem Sarmingbach – 1,5 km nördlich der Donau, zwischen Sarmingstein und Waldhausen im Strudengau.

Wer hier kauft, kauft nicht nur ein Haus. Er kauft Wiesen am Bach, einen eigenen Wald, einen eigenen Brunnen – und eine Liegenschaft, die bereits fertig ist.

### Das Haus:

- Ca. 178 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf drei Ebenen (EG, OG, Mansarde)
- Massivbau, Ziegelmauerwerk, solide Substanz
- Thermische Komplettsanierung 2015
- Neue Pelletsheizung (Fröling) 2018 – alternativ auch Stückgutheizung möglich
- OG modernisiert, EG im Ursprungszustand – ohne großen Aufwand adaptierbar
- Terrassenfläche über 100 m<sup>2</sup>, Balkon, elektrische Jalousien
- Angebaute Garage, Heiz- und Lagerräume direkt angeschlossen
- Asphaltierte Zufahrt

### Die Versorgung:

- Eigener Brunnen zusätzlich zum öffentlichen Wasser- und Kanalanschluss – echte Unabhängigkeit, kein Marketingbegriff

**Die Grundstücke – drei Einlagen, alles Alleineigentum, alles lastenfrei:**

- Wohngrundstück mit Garten, Terrasse und Zufahrt: ca. 1.052 m<sup>2</sup>
- Landwirtschaftliche Wiesenflächen direkt am Sarmingbach: ca. 3.771 m<sup>2</sup>
- Waldgrundstück, asphaltiert erschlossen, ca. 400 m vom Haus: ca. 2.331 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche: ca. 7.154 m<sup>2</sup>

Keine Belastungen. Keine Miteigentümer. Übergabe aus einer Hand.

### **Die Lage:**

Keine Durchgangsstraße, kein Lärm. Waldhausen mit Grundversorgung in ca. 4,5 km, Sarmingstein und St. Nikola an der Donau in wenigen Minuten, Grein an der Donau in bequemer Fahrdistanz. Der Mühlviertler Voralpenraum zeigt sich hier von seiner unverfälschten Seite – Weitblick, saubere Luft, intakte Landschaft.

Objekte dieser Ausstattung, Flächenkombination und Lastenfreiheit kommen in dieser Region nicht oft auf den Markt.

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](http://www.maximilian-mayrhofer.at) | [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto: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