

Herrenhaus in Allhaming mit 4740m² Grundstück in idyllischer Alleinlage!



Objektnummer: 6244/1061

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4511 Allhaming
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	633,00 m²
Zimmer:	12
Bäder:	3
WC:	7
Terrassen:	1
Stellplätze:	7
Keller:	247,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 204,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,05
Kaufpreis:	1.495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a









e



e



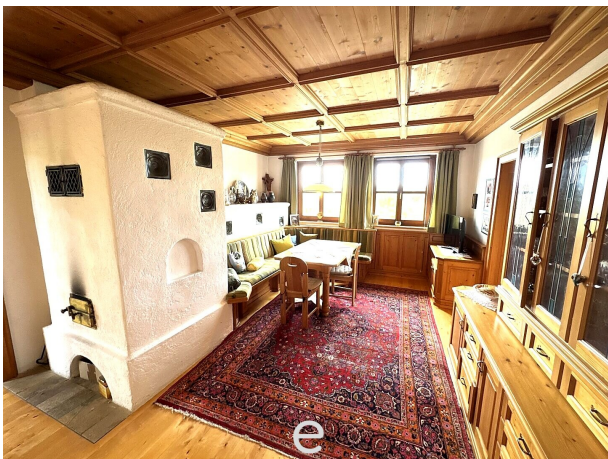
e



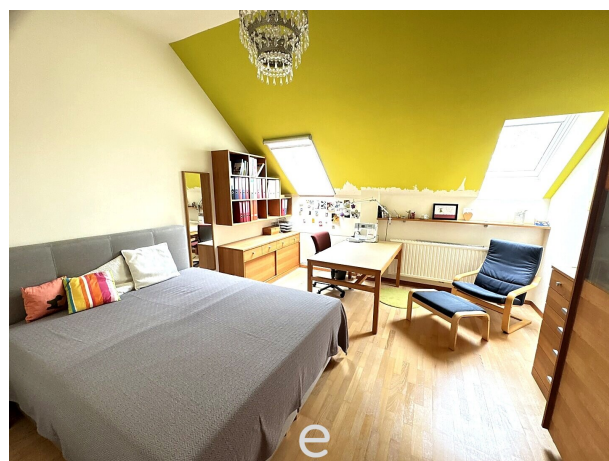


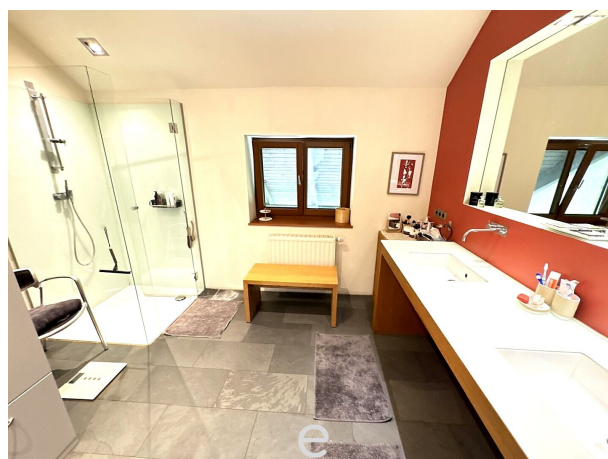
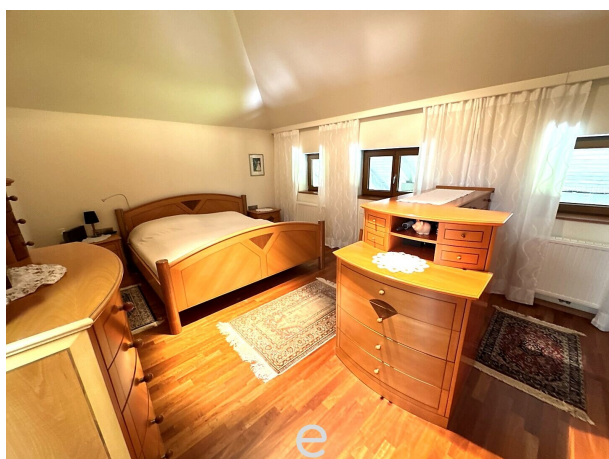






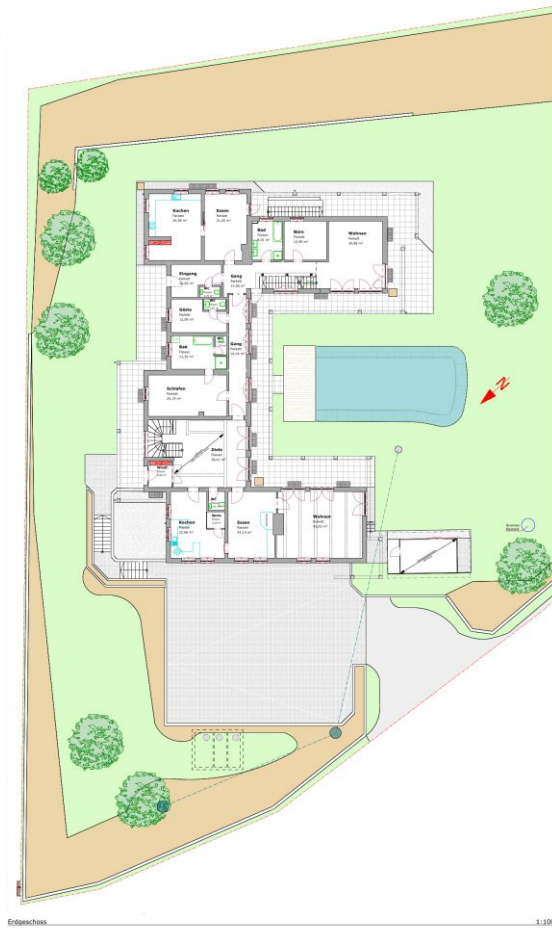












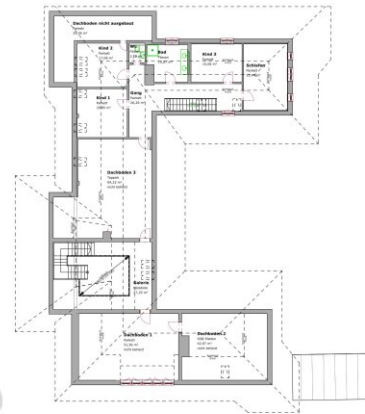
Erdgeschoss

1:100



Kellergeschoss

1:100



e

Bestandsmessung
Zusatz: Maßstab
Rev. Nr.: 001
Kl.: 0001 Maßstab

Projektziele:
Sachverhalt:
Kl.: 0001 Maßstab

Grundrissentwurf:
Vertrag: Dauer:
Sachverhalt: Kl.:
Kl.: 0001 Maßstab

Bestandsaufnahme:
Rev. Nr.: 001
Kl.: 0001 Maßstab

PLANNING:
Grundriss: Rev. Nr.: 001
Kl.: 0001 Maßstab

Rev. Nr.: 001
Kl.: 0001 Maßstab





Legende:

	Wage		Regenwasserkanal		Abwasserleitung lang
	untere Beton		Schmutzwasserkanal		Abwasserleitung kurz
	Sanitation		Entwässerung		Abwasserleitung lang
	Wohn		Drain		Abwasserleitung kurz
	Kanal		Wasser		Abwasserleitung kurz
	Kanalstein		Gas		Abwasserleitung kurz
	Abwasser		Grundwasser		Abwasserleitung kurz
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				
	Gründungs				

Abkürzungen:

DK	Dänemark	NEK	Niederlande	NO	Norwegen
FR	Frankreich	ÖK	Österreich	PL	Polen
GR	Griechenland	SK	Slowakei	PT	Portugal
DE	Deutschland	FIN	Finnland	RO	Rumänien
ES	Spanien	IT	Italien	SE	Schweden
UK	Großbritannien	BE	Belgien	UA	Ukraine
IE	Irland	LU	Luxemburg	HR	Kroatien
IS	Island	DK	Dänemark	SV	Slowenien
NO	Norwegen	EE	Estland	LT	Litauen
DK	Dänemark	LV	Lettland	SK	Slowakei
FR	Frankreich	SI	Slowenien	UK	Großbritannien
GR	Griechenland	PL	Polen	RO	Rumänien
DE	Deutschland	PT	Portugal	SE	Schweden
ES	Spanien	UA	Ukraine	HR	Kroatien
UK	Großbritannien	SV	Slowenien	LT	Litauen
IE	Irland	SK	Slowakei	LV	Lettland
IS	Island	UK	Großbritannien	SI	Slowenien
		RO	Rumänien	SE	Schweden
		UA	Ukraine	HR	Kroatien
		SV	Slowenien	LT	Litauen
		LV	Lettland	SK	Slowakei
		UK	Großbritannien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	Kroatien
		LT	Litauen	SK	Slowakei
		LV	Lettland	UK	Großbritannien
		SI	Slowenien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	Kroatien
		LT	Litauen	SK	Slowakei
		LV	Lettland	UK	Großbritannien
		SI	Slowenien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	Kroatien
		LT	Litauen	SK	Slowakei
		LV	Lettland	UK	Großbritannien
		SI	Slowenien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	Kroatien
		LT	Litauen	SK	Slowakei
		LV	Lettland	UK	Großbritannien
		SI	Slowenien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	Kroatien
		LT	Litauen	SK	Slowakei
		LV	Lettland	UK	Großbritannien
		SI	Slowenien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	Kroatien
		LT	Litauen	SK	Slowakei
		LV	Lettland	UK	Großbritannien
		SI	Slowenien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	Kroatien
		LT	Litauen	SK	Slowakei
		LV	Lettland	UK	Großbritannien
		SI	Slowenien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	Kroatien
		LT	Litauen	SK	Slowakei
		LV	Lettland	UK	Großbritannien
		SI	Slowenien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	Kroatien
		LT	Litauen	SK	Slowakei
		LV	Lettland	UK	Großbritannien
		SI	Slowenien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	Kroatien
		LT	Litauen	SK	Slowakei
		LV	Lettland	UK	Großbritannien
		SI	Slowenien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	Kroatien
		LT	Litauen	SK	Slowakei
		LV	Lettland	UK	Großbritannien
		SI	Slowenien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	Kroatien
		LT	Litauen	SK	Slowakei
		LV	Lettland	UK	Großbritannien
		SI	Slowenien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	Kroatien
		LT	Litauen	SK	Slowakei
		LV	Lettland	UK	Großbritannien
		SI	Slowenien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	Kroatien
		LT	Litauen	SK	Slowakei
		LV	Lettland	UK	Großbritannien
		SI	Slowenien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	Kroatien
		LT	Litauen	SK	Slowakei
		LV	Lettland	UK	Großbritannien
		SI	Slowenien	RO	Rumänien
		SE	Schweden	HR	

KG: 45502 Althaus EZ: 211 Parz.Nr.: 372/2

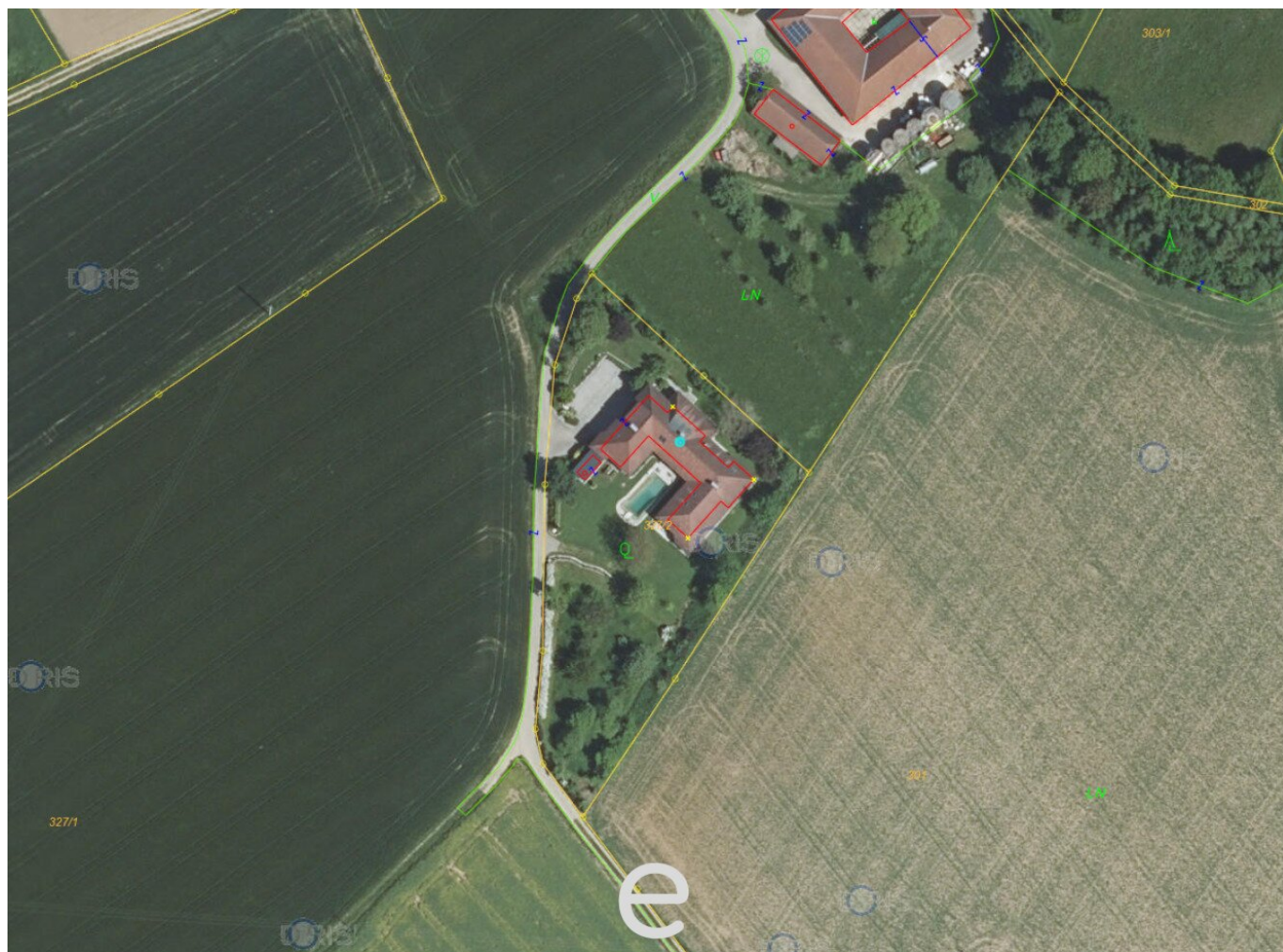
BAUWERBER	GRUNDEIGENTÜMER
Zauner	Zauner
Helmut und Brigitte	Helmut und Brigitte
Sipbach 32	Sipbach 32
4511 Albstadt	4511 Albstadt

BAUFÜHRER
PLANVERFASSER

Unterstützt die Planung der Bauteile mit der
 3D-Modellierung der Bauteile mit der
 3D-Modellierung der Bauteile mit der

Kellergeschoss Umbau Schutzraum
Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss
Zweckwidmungsänderung Dachgeschoss
Auf Parz.Nr. 372/2, BG Althausweg

PLANINHALT: Grundrisse M 1:100 Schnitte M 1:100 Ansichten M 1:100 Leseplan M 1:500		PLANNUMMER: 2025-Zach-K29-01 ORT, DATUM: Linz, 11.08.2025 FORMAT: A3 (297 x 420 mm)
---	--	---





Objektbeschreibung

Ein Refugium der Extraklasse – Herrenhaus in absoluter Alleinlage bei Allhaming

Manchmal gibt es Orte, die mehr sind als ein Zuhause. Dieses außergewöhnliche Wohnanwesen ist ein **Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen** – Stille, Weite und kompromisslose Privatsphäre.

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft von Allhaming, erreichbar über eine private Zufahrt, die bereits den besonderen Charakter dieses Hauses erahnen lässt. Auf einem **4.740 m² großen, nicht einsehbaren Grundstück** lebt man im Einklang mit der Natur – regelmäßige Begegnungen mit Rehen und Fasanen sind hier keine Seltenheit, sondern Teil des Alltags.

Großzügigkeit in jeder Dimension

Das ursprünglich 1980 (Einzug 1988) errichtete Anwesen im Grünland mit Sternchenwidmung überzeugt durch beeindruckende Raumverhältnisse, lichtdurchflutete Raumhöhen und eine klare Trennung der Wohnbereiche:

- Zwei eigenständige Wohneinheiten mit getrennten Eingängen
- Erdgeschoss mit ca. 335 m² Wohnnutzfläche
- Obergeschoss mit ca. 298 m² Wohnnutzfläche
- Vollunterkellerung mit ca. 247 m² Nutzfläche
- Nebengebäude, Hobby- , Geräte- und Lagerräume, Werkstatt
- 3 Garagen mit rd. 77 m² mit 3 Einfahrten und Direktzugang ins Haus
- 7 PKW-Stellplätze für Gäste und Besucher direkt vor dem Anwesen

Dieses Anwesen bietet außergewöhnliche Lebensräume für Menschen, die Großzügigkeit, Privatsphäre und Freiheit schätzen.

Wohnen mit Charakter & Atmosphäre

Die **massive Bauweise, hochwertige Vollholzmöbel, massive Holztüren und warme Holzfenster** und die durchdachte Architektur verleihen dem Haus eine besondere Wohnatmosphäre mit zeitloser Eleganz. Raumhöhen von 2,63 m im Erdgeschoss sowie beeindruckende 3,19 m im Obergeschoss schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl.

Der Dachboden wurde im Jahr 2002 um zusätzliche Wohnräume in Trockenbauweise erweitert und bietet weitere vielseitig nutzbare Flächen. Die Dachflächenfenster wurden 2017 erneuert.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **Kombination aus Komfort und bewährter Technik**: In Teilbereichen sorgt eine **elektrische Fußbodenheizung** für angenehme Wärme von unten und ein behagliches Raumgefühl zu jeder Jahreszeit, während die zuverlässige **Ölheizung mit klassischen Heizkörpern** eine effiziente Beheizung der weiteren Bereiche gewährleistet. Die im Jahr 2003 neu installierte Ölheizung wird durch drei Öltanks mit einem Gesamtvolumen von ca. 3.000 Litern ergänzt. Für besondere Wohnatmosphäre sorgt zusätzlich der **gemütliche Kachelofen im Esszimmer**, der an kalten Tagen eine warme und einladende Stimmung schafft.

Der **Blick schweift von nahezu jedem Raum hinaus ins Grüne**, während der **liebevoll angelegte Garten** mit altem, gewachsenem Baumbestand, einem **vielfältigen Obstgarten** mit zahlreichen Obstsorten sowie einer harmonischen **Bepflanzung aus blühenden Blumen und gepflegten Sträuchern** völlige Ungestörtheit garantiert und eine traumhafte Gartenidylle vermittelt.

Ein eigener, **rund 90 Meter tiefer Brunnen** unterstreicht die besondere Autarkie des Anwesens. Moderne Glasfaser-Internetverbindung von LinzNet sorgt zudem für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Private Wellness, Hobby & Rückzugsräume

Ein besonderes Highlight des Anwesens ist der **naturnahe Schwimmteich** mit einer Größe von ca. 4 x 10 Metern und einer Tiefe von 1,40 bis 3 Metern. Umgeben von Natur und großzügigen Grünflächen entsteht hier eine private Wohlfühloase zum Entspannen und Genießen.

Die **südwestlich ausgerichtete Terrasse** lädt dazu ein, die Abendsonne in absoluter Ruhe zu genießen.

Im Untergeschoss eröffnet sich eine vielseitige Erlebnis- und Rückzugsebene mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Ein **elegantes Jagdstüberl** mit Weinkeller/Gemüsekelter und WC schafft den perfekten Rahmen für gesellige Stunden. Der **persönliche Saunabereich mit Dusche** bietet den perfekten Rückzugsort für entspannte Stunden und Erholung im eigenen Zuhause.

Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Waschraum, einen Schutzraum sowie mehrere praktische Nebenräume. Besonders hervorzuheben ist der **großzügige Werkstattraum mit rd. 25 m²** sowie ein zusätzlicher Geräte- und Technikraum, die auch direkt von außen zugänglich sind. Die **integrierten Garagen mit rd. 77m²** verfügen über drei Einfahrten und bieten einen direkten Zugang zum Jagdstüberl bzw. Wohnbereich.

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein geräumiges **Gerätehaus in Holzriegelbauweise** mit rd. 15 m² Nutzfläche (errichtet 2005).

Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch

Dieses außergewöhnliche Wohndomizil ist kein Objekt für die Masse. Es ist ein **Statement für Individualität, Ruhe und Lebensqualität abseits des Gewöhnlichen** – ein Ort, an dem man ankommt und bleibt.

Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Küchen, Bäder/WCs sowie alle fix verbauten und teilweise mobilen Möbelstücke.

Wenn Sie auf der Suche nach etwas Besonderem sind, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und stehen gerne für ein persönliches Beratungsgespräch sowie eine Besichtigung zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner:

Oliver Gassenbauer

? og@eurea.at

? [0699 / 10 639 105](tel:069910639105)

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap