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























































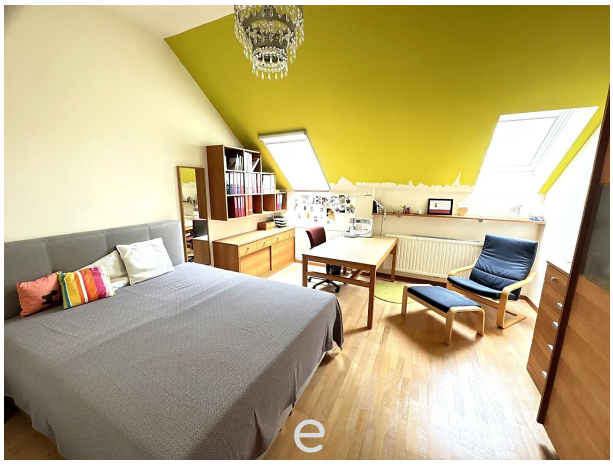


















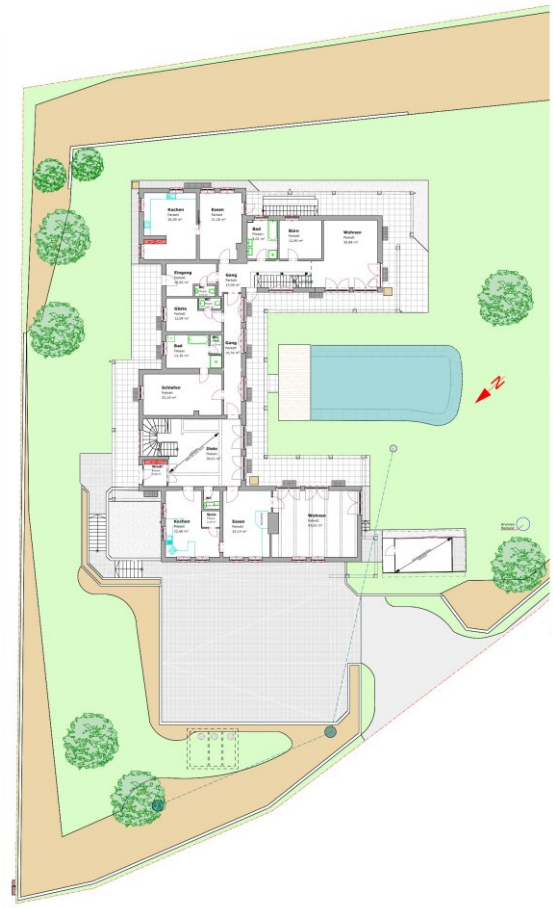







Essenkorb





Erdgeschoss 1:100



Kellergeschoss 1:100



Dachgeschoss 1:100

Bestandsvermessung:
Zauner Alhaming

Parz.-Nr.: 372/2
KG: 45502 Alhaming

Projektadresse:
Siptach 32
4511 Alhaming Alhaming

Grundeigentümer:
Helmut Zauner
Siptach 32
4511 Alhaming

Bestandsaufnahme:

PLANINHALT:
Grundrisse Bestand 1:100

PLANNUMMER
2501-Dach-SCP_01

DATUM
Linz, 31.05.2025

FORMAT
ISO A1 + A3

KONTAKT
DI (FH) Christian Schmidsberger
0732 / 79 56 34 - office@di-dach.at

DI Dach



Schnitt A-A 1:100



Ansicht Nordost 1:100



Schnitt B-B 1:100



Ansicht Nordwest 1:100

Legende:

Abkürzungen:



Schnitt C-C 1:100



Ansicht Südost 1:100

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

BAUWERBER
Zauner
Helmut und Brigitte
Siptach 32
4511 Alkhaming

GRUNDEIGENTÜMER
Zauner
Helmut und Brigitte
Siptach 32
4511 Alkhaming

BAUFÜHRER

PLANVERFASSER

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

BEHÖRDE:

PLANINHALT:
Grundrisse M 1:100
Schnitte M 1:100
Ansichten M 1:100
Lageplan M 1:500

PLANNUMMER:
2021-Zauner-AGF-01

ORT, DATUM:
Linz, 17.06.2021

FORMAT:
70.00 x 13.00

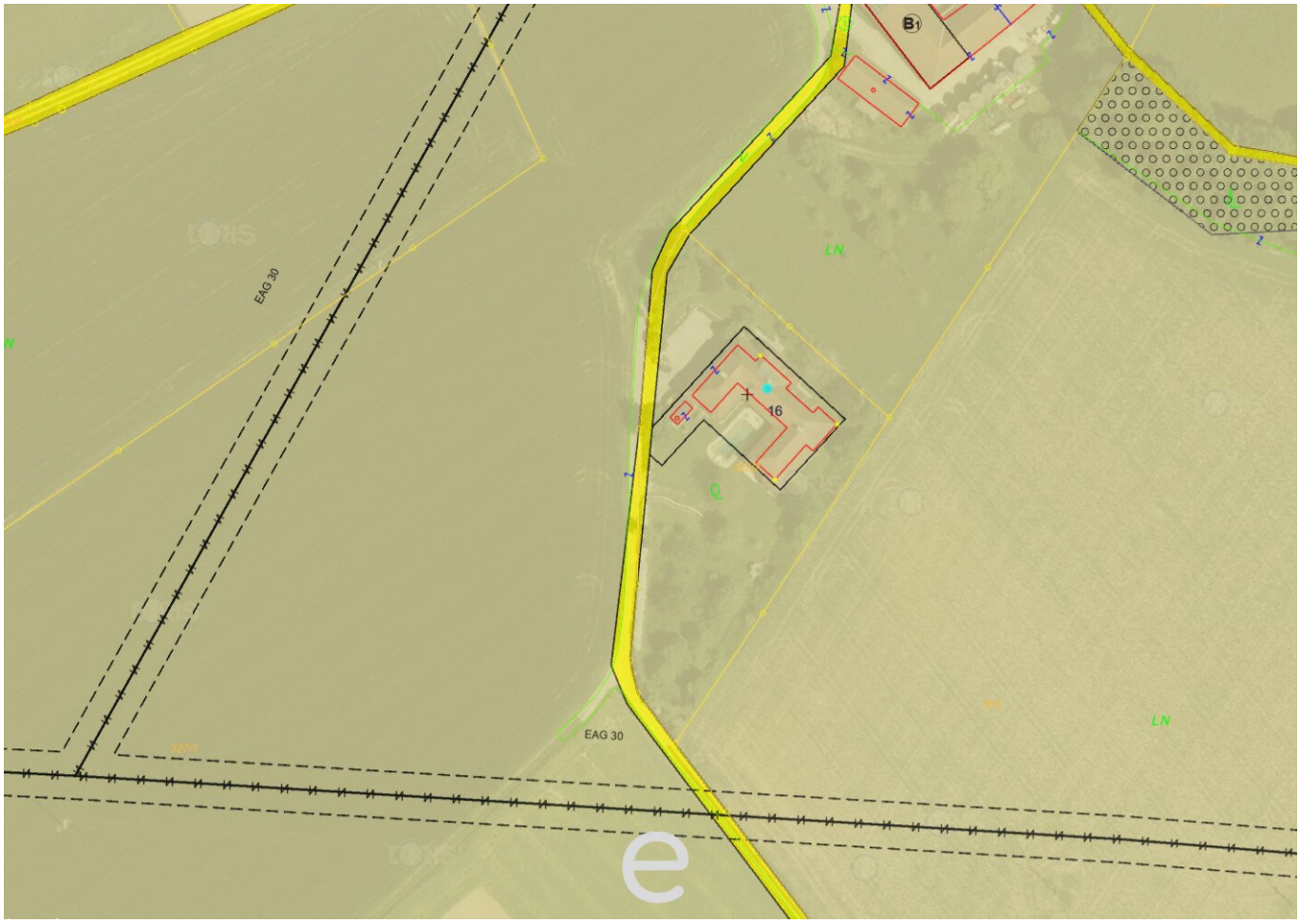
KONTAKT:
LZ Planungs GesmbH
0732 91 96 45, office@lz2plan.at

ANSICHTEN



Ansicht Südwest 1:100


303/1
LN
327/1
201
LN


EAG 30
EAG 30
LN
LN
16
B1

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/Gemüsekeller 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

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

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