

Wohnraum mit Aussicht in Freistadt



Florian Gmainer Straße 18

Objektnummer: 2615/1670

Eine Immobilie von REMAX Sky Weberberger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Florian-Gmainer-Strasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4240 Freistadt
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	228,50 m²
Nutzfläche:	200,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	62,81 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Provisionsangabe:	

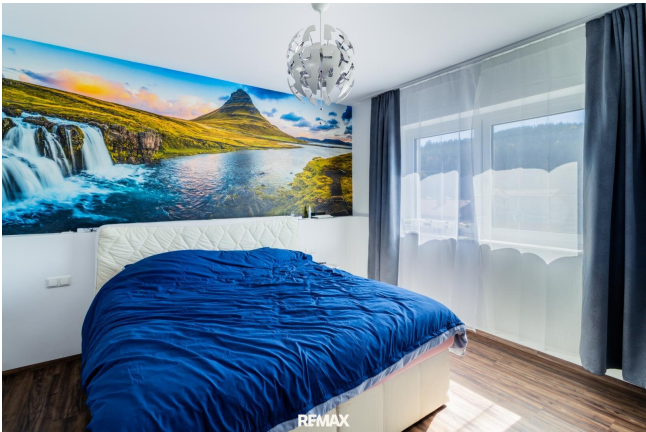
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

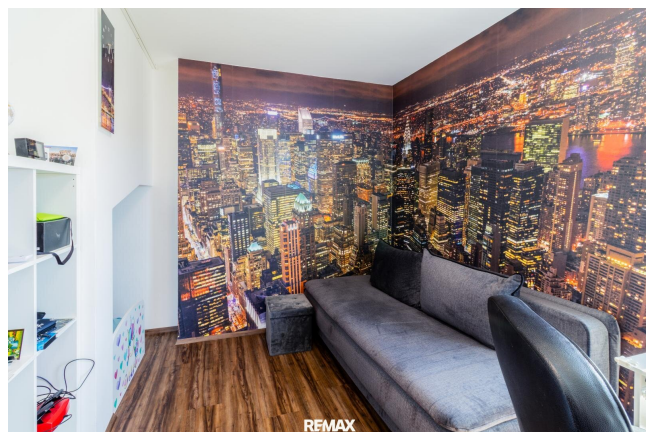
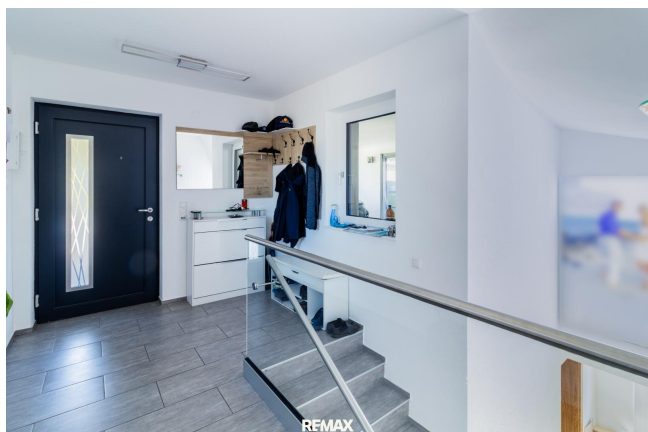
Ihr Ansprechpartner

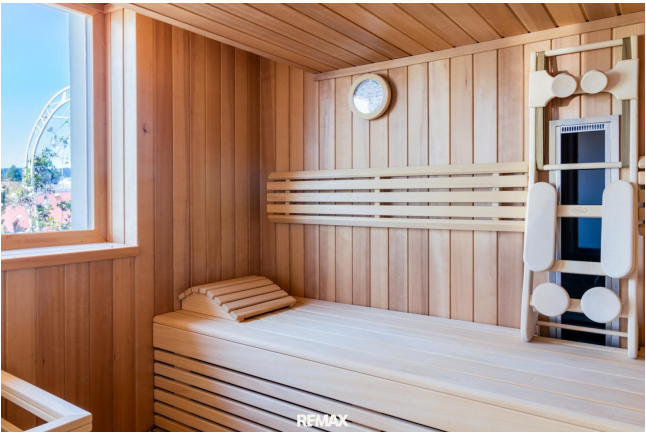


Mag. Gernot Gratzl

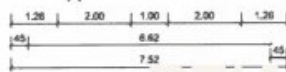
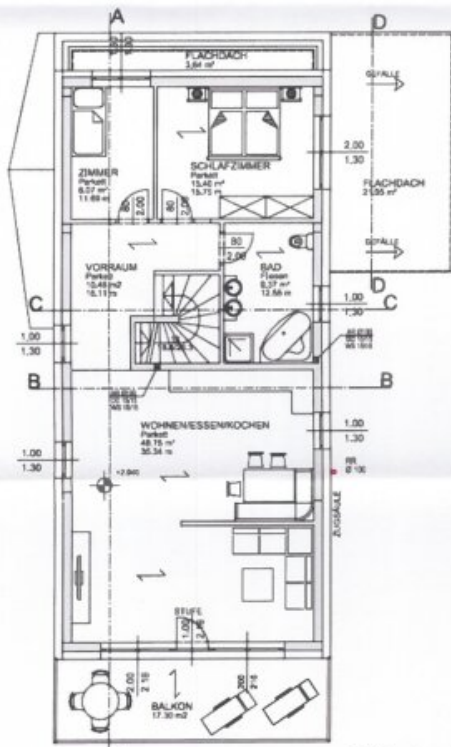
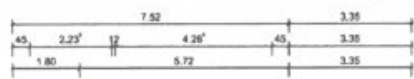
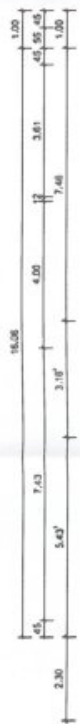






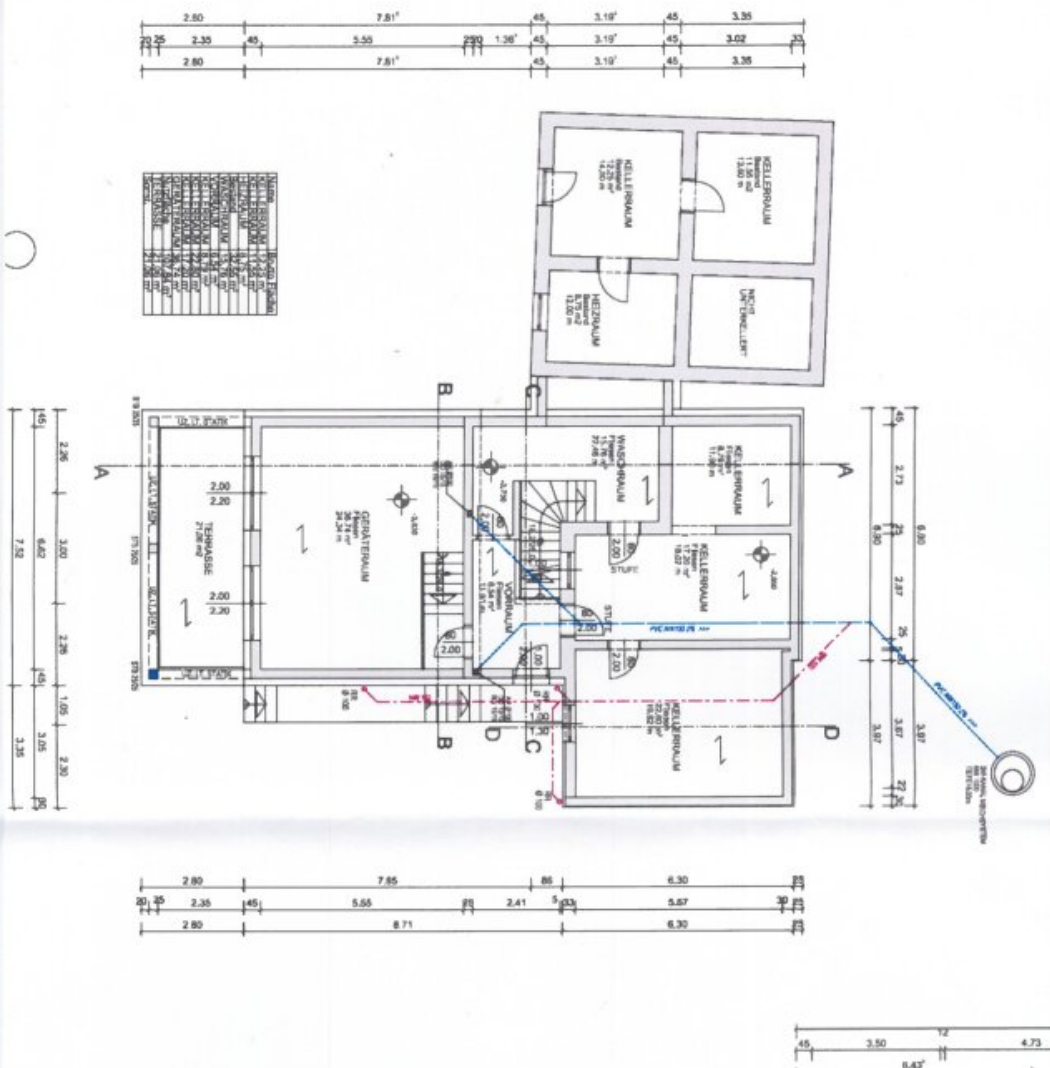






Name	Brutto Fläche
FLACHDACH	3.84 m²
FLACHDACH	3.84 m²
BALKON	17.30 m²
BAD	8.57 m²
ZIMMER	11.89 m²
WOHNEN/ESSEN/KÜCHEN	48.15 m²
VORRAUM	16.11 m²
Schlafzimmer	13.40 m²
Stufe	2.00 m²
Gesamt	127.17 m²

OBERGE 1:100



Objektbeschreibung

In sonniger und begehrter Villenlage am Stadtrand der historischen Bezirkshauptstadt Freistadt präsentiert sich dieses hochwertige Einfamilienhaus als stilvolles Zuhause mit außergewöhnlichem Wohnkomfort. Die Kombination aus moderner Architektur, durchdachter Raumgestaltung und exklusiven Ausstattungsdetails macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort für anspruchsvolle Käufer.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2013 in Ziegelmassivbauweise von der Firma Wimberger errichtet und befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand/b>. Eine letzte Modernisierung und Ausbau des Objektes erfolgte 2021, wodurch das Objekt auch technisch und optisch höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die Wohnfläche von rund 228,5 m² bietet großzügige und lichtdurchflutete Räume, ergänzt durch eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 200 m², die vielseitig verwendet werden kann, z.B. Fitnessraum und Stauraum.

Das Haus überzeugt durch eine moderne, klare Gestaltung und eine hochwertige Ausstattung. Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung. Ergänzt wird die Beheizung mit einer Photovoltaikanlage, mit eigenem Speicher, die eine effiziente und komfortable Wärme- und Stromversorgung gewährleisten.

Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit atemberaubenden Panoramablick.

Ein besonderes Highlight ist der hochüberdachte, beheizte Swimmingpool mit Gegenstromanlage, der dadurch auch bei Schlechtwetter und bereits im Frühjahr bzw. auch noch im Spätherbst benutzt werden kann und das Gefühl von Urlaub im eigenen Zuhause vermittelt. Ergänzt wird das exklusive Angebot durch eine Sauna, die für entspannte Stunden sorgt, sowie ein eigenes Heimkino, bzw. Miniturnsaal und Mehrzweckraum mit Sprossenwand, dass ein besonderes Wohnerlebnis für Film- und Sportliebhaber bietet.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der zusätzliche Altbestand, der sich ideal für vielfältige Nutzungen eignet – ob als Atelier, Werkstatt, Büro, Gästebereich oder zur Vermietung.

Der Altbestand ist bereits im Kaufpreis inkludiert und eröffnet somit zusätzliche Möglichkeiten für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte.

Das Grundstück mit einer Fläche von 924 m² bietet ausreichend Platz für Garten, Freizeit und Privatsphäre. Die sonnige Ausrichtung sowie die ruhige Lage in einer hochwertigen Wohngegend unterstreichen die Attraktivität dieser Immobilie. Die exklusive Gartengestaltung mit Brunnen und Wasserfall bietet ein weiteres Highlight.

Die zentrale Lage am Stadtrand von Freistadt verbindet Ruhe und Exklusivität mit einer sehr

guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie Gastronomie sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung des Mühlviertels eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

Fazit

Dieses Einfamilienhaus in Freistadt vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine der begehrtesten Wohnlagen der Region. Die großzügige Wohnfläche, ergänzt durch vielseitige Nutzungsbereiche, bietet Raum für individuelles Wohnen auf hohem Niveau. Highlights wie der überdachte Swimmingpool, die Sauna und das Heimkino unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie und schaffen ein Wohngefühl, das weit über den Alltag hinausgeht.

Standort – Freistadt

Die Bezirkshauptstadt Freistadt zählt zu den wirtschaftlich und infrastrukturell starken Zentren im Mühlviertel. Die historische Altstadt, kombiniert mit einem lebendigen Geschäftsleben, zieht sowohl Einheimische als auch Besucher aus der Region an.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Dienstleister sorgen für eine stetige Frequenz und ein dynamisches Umfeld. Durch die Nähe zur S10 Mühlviertler Schnellstraße ist auch eine gute überregionale Erreichbarkeit gewährleistet, wodurch der Standort zusätzlich an Attraktivität gewinnt.

Freistadt bietet somit ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit – eine Kombination aus Tradition, Wirtschaftskraft und hoher Kundenfrequenz.

Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu einem Experten für Sie her.

Ihr Ansprechpartner für Immobilienangelegenheiten in der Region.

In Sachen Immobilien im Bezirk Freistadt gibt es eine klare Adresse, wenn es um Fachkompetenz und erstklassigen Service geht: REMAX Sky. Das renommierte Immobilienbüro ist der verlässliche Ansprechpartner für Immobilienangelegenheiten in der Region.

Ob Sie Ihre Traumimmobilie suchen, Ihr Eigenheim verkaufen möchten oder professionelle Beratung rund um den Immobilienmarkt benötigen, REMAX Sky steht Ihnen mit einem erfahrenen Team von Immobilienexperten zur Seite. Mit einer tiefen Verwurzelung in der Region und einem breiten Netzwerk an Kontakten, ist REMAX Sky perfekt positioniert, um die Bedürfnisse seiner Kunden bestmöglich zu erfüllen.

Beratung - Bewertung - Verkauf - Vermietung

Von einer kompetenten Beratung und marktgerechten Bewertung bis hin zur erfolgreichen Vermittlung - wir bringen zusammen, was zusammengehört!

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Nicht im Kaufpreis inkludiert sind die Kaufnebenkosten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Tel.Nr. bearbeiten können. Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

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://remax-sky-weberberger.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-sky-weberberger.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <3.250m

Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap