

**Idyllisches großzügiges Landhaus mit Einliegerwohnung /  
Praxis, Doppelgarage und XXXL 7.273 m<sup>2</sup> Grundstück in  
wunderschöner Waldrandlage in Frankenburg am  
Hausruck**



**Objektnummer: 4486/1560**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4873 Frankenburg am Hausruck            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1992                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 408,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                       |
| <b>WC:</b>                           | 3                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 6                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,81                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 610.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irfan Ameti**

Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

T +43 7672 25 577  
H +43 664 88 67 28 22











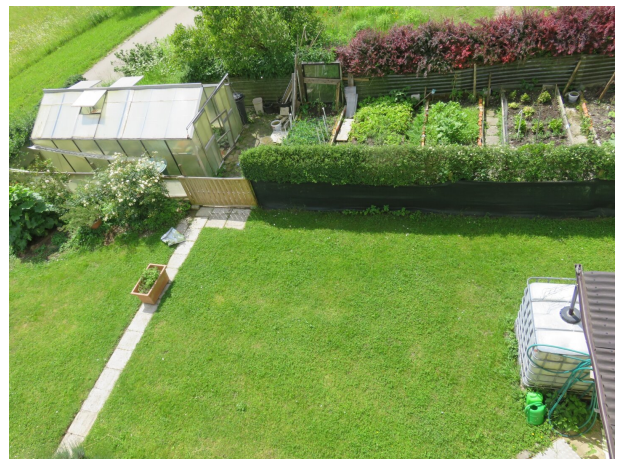


















## Objektbeschreibung

Idyllisches großzügiges Landhaus mit Einliegerwohnung / Praxis, Doppelgarage und XXXL 7.273 m<sup>2</sup> Grundstück in wunderschöner Waldrandlage in Frankenburg am Hausruck

### Folgende Highlights erwarten Sie:

- unverbaubares Alpenpanorama mit Dachsteinblick
- Göbelberg und Rothauptberg im Osten werden bis spät abends von der Sonne beleuchtet
- XXXL-Grundstück mit viel Platz für Garten, Tiere und weitere Projekte
  - Bauland (Widmung D) ca. 2.707 m
  - Grünland (Park, Wald, Wiese, Permakultur) ca. 4.494 m<sup>2</sup>
  - Baujahr 1992, ein Teil der Grundmauern Altbestand
- Haupthaus aus Tonziegel und Rockwool-Dämmung (2003)
- Decke OG ist mit Hanf isoliert, DG Voll- Isolierung mit Glaswolle

- ruhige Lage am Talschluss, kein Durchzugsverkehr
- umgeben von Wiesen, ehemaligen Bauernhöfen und Wäldern
- großzügige Wohnfläche mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang ca. 129,57 m<sup>2</sup> im EG
- Wohnung 2 im OG und DG verfügt über einen eigenen Eingang
- Balkon mit ca. 6 m<sup>2</sup> im OG
- Dachgeschoss zwei große, helle Mansardenzimmer mit Gaupen- und Dachfenster, kleines Bad, WC, Abstellraum
- großzügige Landhausküche mit angrenzendem Esszimmer mit Traumaussicht
- Fußbodenheizung fast im ganzen Haus (nicht in Küche und Esszimmer OG) mittels Wärmepumpe mit Erdwärme, Flächenkollektoren, Geo Solar
- Holzofen im Esszimmer OG (reichlich Brennholz vorhanden)
- Haus eigener Brunnen (Quellwasser ca. 2 m tief) mit Saugpumpe
- Anschluss an Gemeindewasser / Wassergenossenschaft Hofberg vorhanden
- Großer Gemüsegarten mit Gewächshaus
- Bestand an Obst- und Nussbäumen im eigenen Erholungsgarten

- Doppelgarage 25 cm Ziegel (ca. 70,33 m<sup>2</sup>)
- Carport ca. 17,67 m<sup>2</sup> (3 m hoch), zahlreiche Stellplätze
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

#### **Kontakt:**

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22

M: [ia@immobilientreuhand.info](mailto:ia@immobilientreuhand.info)

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <2.500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap