Einzigartiges Traumhaus mit großem Grundstück in Niederneukirchen!



Objektnummer: 4417/1744

Eine Immobilie von NEUWOG Immobilientreuhand und Liegenschaftserrichtungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dörfl 8
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4491 Niederneukirchen
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	239,48 m²
Terrassen:	1
Keller:	122,52 m²
Kaufpreis:	933.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Eiber

Neuwog Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems

T +43 7227 20053
H +43 664 3011131

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

























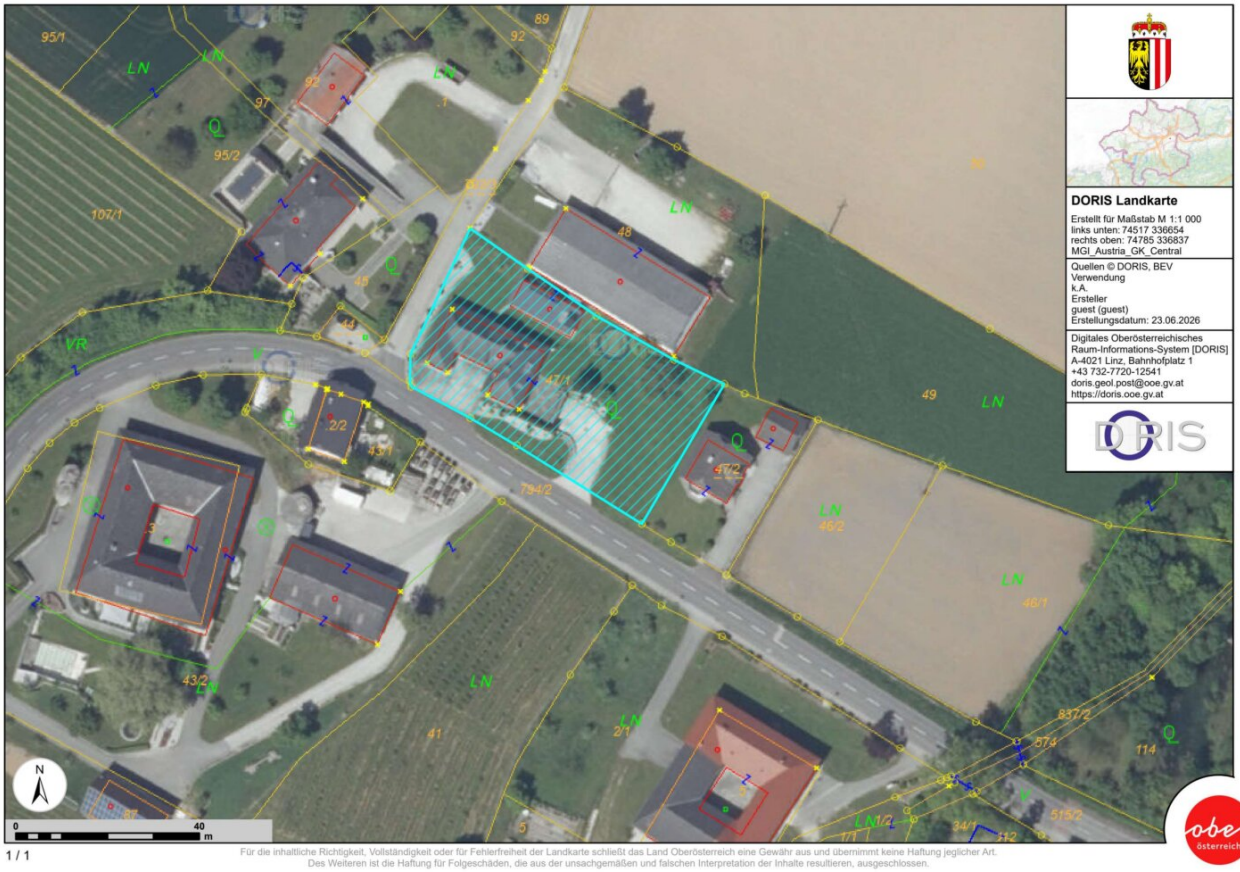












DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: 74517 336654
rechts oben: 74785 336837
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 23.06.2026

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Objektbeschreibung

Viel Platz, zahlreiche Möglichkeiten und ein großzügiges Grundstück – dieses Mehrfamilienhaus bietet Raum für individuelle Wohnideen.

Auf einem beeindruckenden Grundstück von rund **2.159 m²** befindet sich dieses im Jahr **1982 in massiver Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus** mit insgesamt **drei Wohneinheiten** und einer großzügigen Wohnfläche von ca. **239,48 m²**.

Das Haus überzeugt durch sein umfangreiches Platzangebot und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Zuhause für mehrere Generationen, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als großzügiges Wohnobjekt für die gesamte Familie – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.

Ein besonderes Plus ist das im Jahr **2007 ausgebaute Dachgeschoss**, das zusätzlichen Wohnraum schafft und unter anderem über eine vollflächige Fußbodenheizung sowie elektrische Rollos inklusive Fliegengittern verfügt. Das Gebäude ist zudem vollständig unterkellert und bietet mit einer Kellerfläche von ca. **122,52 m²** zusätzlichen Stauraum und vielseitig nutzbare Flächen. **Zwei integrierte Garagen im Erdgeschoss sowie drei weitere Garagen im Kellergeschoss** sorgen für großzügige Abstell- und Parkmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt über einen **Ölbrennwertkessel**. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine bereits im Jahr **2010 installierte Solaranlage** sowie ein im Jahr **2026 errichtetes Balkonkraftwerk mit 2,5 kW Leistung**.

Auch im Außenbereich bietet die Liegenschaft viel Platz zum Genießen und Gestalten. Eine ca. **60 m² große Terrasse** lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die großzügigen Freiflächen eröffnen vielfältige Möglichkeiten – sei es für Gartenliebhaber, Familien oder alle, die ein außergewöhnlich großes Grundstück zu schätzen wissen.

Befestigte Zufahrts- und Abstellflächen, ein Nebengebäude aus dem Jahr 2017 sowie eine mit Granitsteinen ausgeführte Böschungssicherung runden das Gesamtbild ab. Für die Bewässerung des Gartens steht zudem ein **eigener Brunnen** zur Verfügung.

Dieses Mehrfamilienhaus verbindet großzügige Wohnflächen, ein weitläufiges Grundstück und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einer seltenen Gelegenheit. Eine Immobilie mit viel Potenzial für alle, die Raum für ihre individuellen Wohnvorstellungen suchen.

Zusätzliches Potenzial bietet das großzügige Grundstück: Laut vorliegendem **Teilungsplan besteht die Möglichkeit, die Liegenschaft in zwei separate Parzellen zu teilen**. Dadurch ergeben sich interessante Perspektiven für eine zukünftige Nutzung und Entwicklung des Grundstücks.

Auch im Innenbereich wurden in den vergangenen Jahren wesentliche Bereiche modernisiert: Die **Küche sowie das Esszimmer im Erdgeschoss wurden im Jahr 2007** erneuert bzw. gestaltet. **Bad und WC im Erdgeschoss wurden im Jahr 2019** modernisiert und bieten zeitgemäßen Komfort.

Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenlösung, zur Vermietung oder im Hinblick auf eine mögliche Grundstücksteilung – diese Immobilie bietet **zahlreiche Möglichkeiten und viel Raum für individuelle Ideen**.

Für weitere Informationen zu den möglichen Nutzungs- und Teilungsoptionen sowie zur Immobilie selbst können Sie mich gerne kontaktieren. Auf Anfrage übermittle ich Ihnen gerne sämtliche verfügbaren Unterlagen und weiterführenden Informationen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <650m
Apotheke <5.750m
Klinik <5.725m

Kinder & Schulen
Kindergarten <800m
Schule <600m

Nahversorgung
Supermarkt <625m
Bäckerei <3.650m
Einkaufszentrum <7.375m

Sonstige
Bank <625m
Geldautomat <625m
Post <550m
Polizei <5.675m

Verkehr
Bus <175m
Straßenbahn <8.425m
Autobahnanschluss <6.725m
Bahnhof <6.375m
Flughafen <2.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap