

## **Ein Zuhause für Mensch, Tier und Natur – wo Pferdeliebe auf Lebensqualität trifft**



Ansicht von oben

**Objektnummer: 1068/5341**

**Eine Immobilie von Traunsee Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Wessenaaurach 17             |
| Art:                          | Haus - Landhaus              |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 4814 Altmünster              |
| Baujahr:                      | 1966                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                     |
| Wohnfläche:                   | 170,00 m²                    |
| Gesamtfläche:                 | 7.276,00 m²                  |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 175,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,14                |
| Kaufpreis:                    | 849.000,00 €                 |
| Provisionsangabe:             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Sabine Wenzel

Traunsee Immobilien  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232  
H +43 676 300 40 62  
F +43 7612 89 232-30

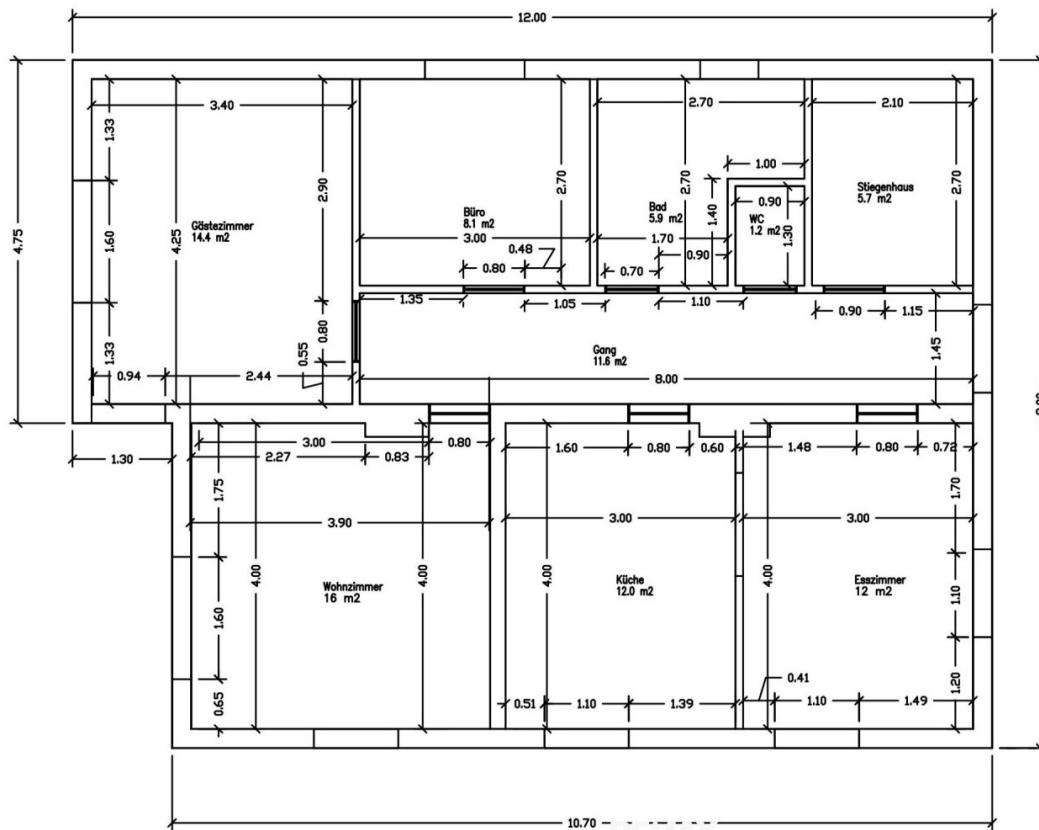
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Wessenaarach 17  
4814 Neukirchen  
Haus OG

## Objektbeschreibung

Diese besondere Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, viel Platz für Tiere und einem Leben inmitten einer wunderschönen Naturlandschaft. Auf rund **7.276 m² Grundfläche** erwartet Sie ein Anwesen, das insbesondere Pferdeliebhaber, Naturliebhaber und Familien mit Haustieren begeistern wird.

Das großzügige **Zweifamilienhaus mit rund 170 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, bietet viel Raum für die ganze Familie und lässt sich vielseitig nutzen. Der großzügige Außenbereich schafft viel Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen.

Das Herzstück der Liegenschaft ist der großzügige Pferdebereich. Zur Ausstattung gehören ein **Stall mit zwei Pferdeboxen und angeschlossenem Paddock, vier Weideflächen** sowie ein eigener **Reitplatz**. Für Pferdeanhänger und weitere Fahrzeuge steht ein **Carport mit mehreren Stellplätzen** zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine **Doppelgarage** und weitere großzügige Stellflächen.

Die rund 7.276 m² große Grundstücksfläche bietet viel Raum und setzt sich aus unterschiedlichen Widmungsbereichen zusammen – **teilweise Dorfgebiet und teilweise Grünland**. Dadurch eröffnet sich eine interessante Kombination aus Wohn- und Freiflächen.

Auch die Lage überzeugt: Trotz der idyllischen und naturnahen Umgebung profitieren Sie von einer **guten Verkehrsanbindung** und erreichen die Autobahn rasch. Gleichzeitig befinden sich beliebte Ausflugs- und Erholungsziele wie der **Traunsee und der Attersee** in angenehmer Entfernung.

**Eine außergewöhnliche Liegenschaft für alle, die großzügiges Wohnen, Tierhaltung und Naturverbundenheit miteinander verbinden möchten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.800m  
Apotheke <4.200m  
Krankenhaus <5.675m  
Klinik <5.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <675m  
Kindergarten <575m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.825m

Bäckerei <650m

Einkaufszentrum <6.725m

**Sonstige**

Bank <2.800m

Geldautomat <2.800m

Post <4.425m

Polizei <6.250m

**Verkehr**

Bus <225m

Straßenbahn <6.250m

Bahnhof <3.825m

Autobahnanschluss <6.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap