

# 63.



## holiday home

Ort 63  
4843 Ampflwang



## daten.

Grundfläche: **1.406 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche: **ca. 315 m<sup>2</sup>**

Balkon: **ca. 10 m<sup>2</sup>**

Terrassen: **ca. 50 m<sup>2</sup>**

Baujahr: **2002**

Garage: **Doppelgarage**

Heizung: **Tiefenbohrung**



# das haus.

**W**enn ich nicht hier bin, dann bin ich auf dem Sonnendeck.

Nach diesem Leitsatz lässt es sich in dieser wundervollen und bezaubernden Immobilie in Ampflwang am Hausruckwald leben. Denn das große Haus liegt etwas verborgen mitten im Grünen in einer Sackgasse und empfängt einen bereits in der Hauszufahrt mit einer wunderbaren und luftigen Stimmung. Man könnte fast sagen, das ideale Objekt für Entdecker und Genussmenschen. An jeder Ecke auf den gesamt 1.406m<sup>2</sup> Grundfläche findet man liebevolle Details und sorgfältig angelegte Plätze zum Verweilen.

**A** Iso Türen auf und hereinspaziert ins neue Traumhaus, das sich auf drei Wohnebenen aufteilt.

Das Erdgeschoss der Immobilie bildet das Herzstück und somit den großen Treffpunkt für die ganze Familie. Denn hier befinden sich ein großer, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich und eine Küche mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Von hier aus gelangen Sie in eine weitere Wohnebene im Obergeschoss mit einem Schlaf- und zwei Kinderzimmern.

Im Untergeschoss und somit Keller befindet sich ebenso ein abgetrennter Wohnbereich und ein Therapieraum. Von diesen Zimmern gelangt man direkt in den Garten. Zudem ist der eigene Weinkeller ein echter Hingucker auf dieser Ebene.

Im ganzen Gebäude sind 3 Badezimmer, 3 WC und mehrere Lager- & Abstellräume vorhanden. Die Wohn- & Schlafräume auf allen drei Ebenen sind Richtung Süden mit Blick in den Garten und ins schöne Hausruckhügelland ausgerichtet.

Ein großer Pluspunkt am Objekt ist, dass alle drei



## das haus.

Ebenen abgetrennt werden können und somit die Möglichkeit besteht eigenständige Wohnbereiche oder Parteien zu schaffen. Die vielen Räume lassen auch eine Selbstständigkeit im eigenen Haus zu, so könnten im Kellergeschoss Büroräumlichkeiten oder Therapieräume mit getrenntem Zugang geplant werden.





**D**as große Haus mit den vielen liebevollen Ecken bietet wirklich viel Potenzial für die Umsetzung von eigenen Ideen und bietet Platz für Familie, Freunde und Co.

Vor allem im Garten kommen Sie auf Ihre Kosten, denn dieser ist ein kleines Paradies. Vom eigenen Swimmingpool über mehrere liebevoll angelegte Blumenbeete und Sitzecken, die zum Kuschneln und Relaxen einladen, ist hier alles dabei. So viel sei versprochen, hier hat man ein Stückchen Urlaub bei sich zu Hause. Und was darf natürlich nicht fehlen? Das eigene Glashaus für selbst gepflanztes Gemüse und ein Gartenhaus mit etwa 70m<sup>2</sup>, das einen Partyraum und Abstellmöglichkeiten in sich verbirgt.

Das große Haus mit Sonnendeck hat eine weitere, nicht alltägliche Besonderheit. Ein Vogelgehege, dieses ist in solidem Zustand und kann genutzt werden. Die Fläche ließe sich alternativ auch umplanen und in den Garten mit integrieren.



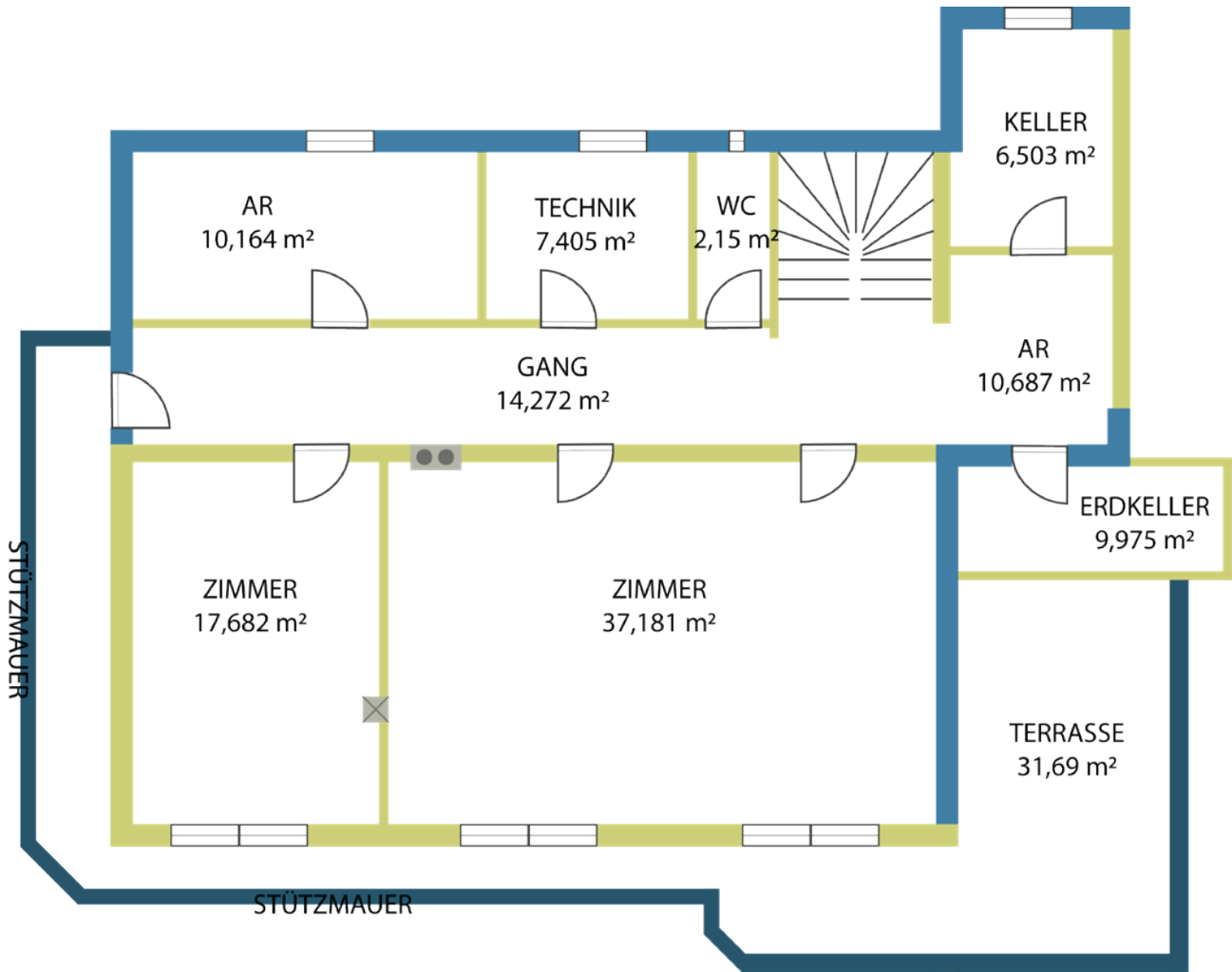
Wer nun gedacht hat, das ist genug, der irrt. Das Haus bietet natürlich auch Platz für 2 Fahrzeuge in einer großen Garage. Außerdem bietet die Hauszufahrt ebenfalls Platz zum Abstellen von weiteren Fahrzeugen.

3 Wohnebenen, die verzaubern und ein Garten, der sich wie ein Urlaub im Süden anfühlt. Das kann schon bald Ihr Paradies sein. Weitere Besonderheiten, die das Objekt in sich verbirgt, finden Sie hier:

# highlights.

- 3 Wohnebenen
- Balkon
- Zwei Terrassen
- Traumhafter Garten
- Liebevolle Details
- Großartige Aussicht
- 3 Bäder und WCs
- Viel Platz & Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- 2 Nebengebäude
- Pool
- Sackgassenlage
- Weitblick & Urlaubsfeeling
- Fenster Josko
- Rollos





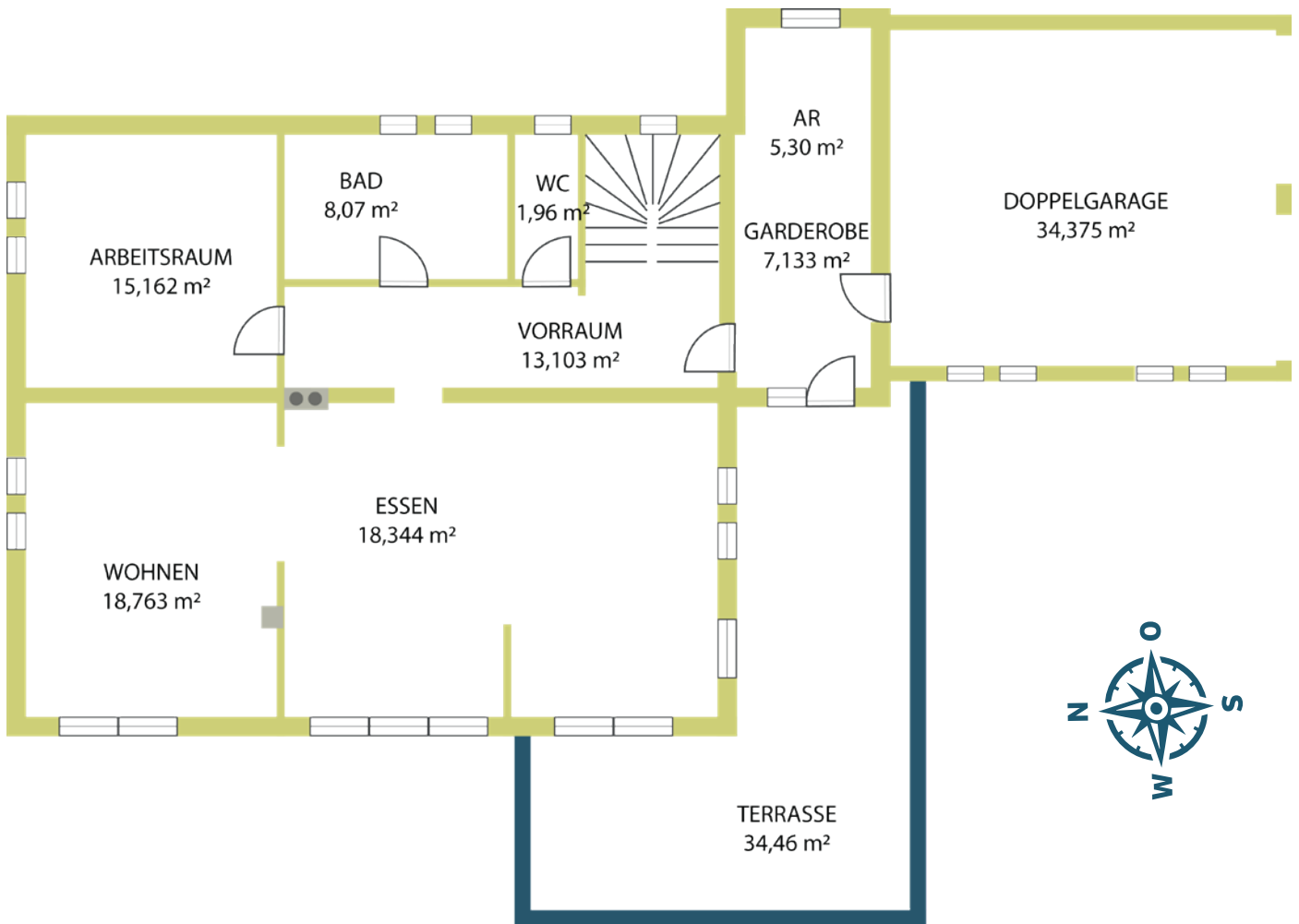
Zimmer:	17,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	37,18 m <sup>2</sup>
Gang:	14,27 m <sup>2</sup>
AR:	10,16 m <sup>2</sup>
Technik:	7,40 m <sup>2</sup>
WC:	2,15 m <sup>2</sup>
AR:	10,68 m <sup>2</sup>
Keller:	6,50 m <sup>2</sup>
Erdkeller:	9,975 m <sup>2</sup>

**GESAMT:** 115,99 m<sup>2</sup>

Terrasse: 31,69 m<sup>2</sup>

# grundriss.

untergeschoss.



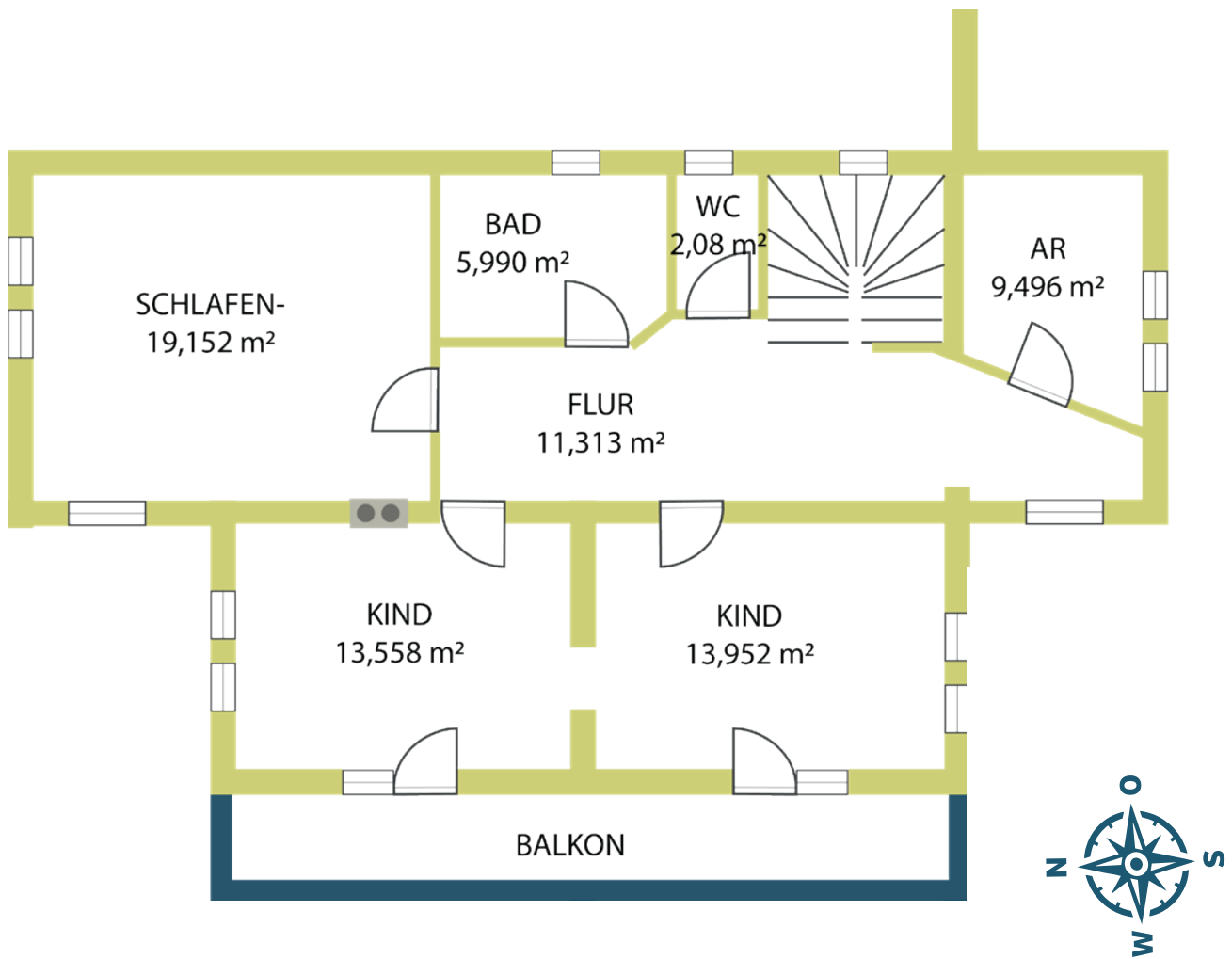
Wohnen:	18,76 m <sup>2</sup>
Essen:	18,34 m <sup>2</sup>
Küche:	16,99 m <sup>2</sup>
Speis:	1,06 m <sup>2</sup>
Vorraum:	13,10 m <sup>2</sup>
Arbeitsraum:	15,16 m <sup>2</sup>
Bad:	8,07 m <sup>2</sup>
WC:	1,96 m <sup>2</sup>
Garderobe:	7,13 m <sup>2</sup>

**GESAMT:** 100,59 m<sup>2</sup>

AR:	5,30 m <sup>2</sup>
Doppelgarage:	34,38 m <sup>2</sup>
Terrasse:	34,46 m <sup>2</sup>

**grundriss.**  
erdgeschoss.



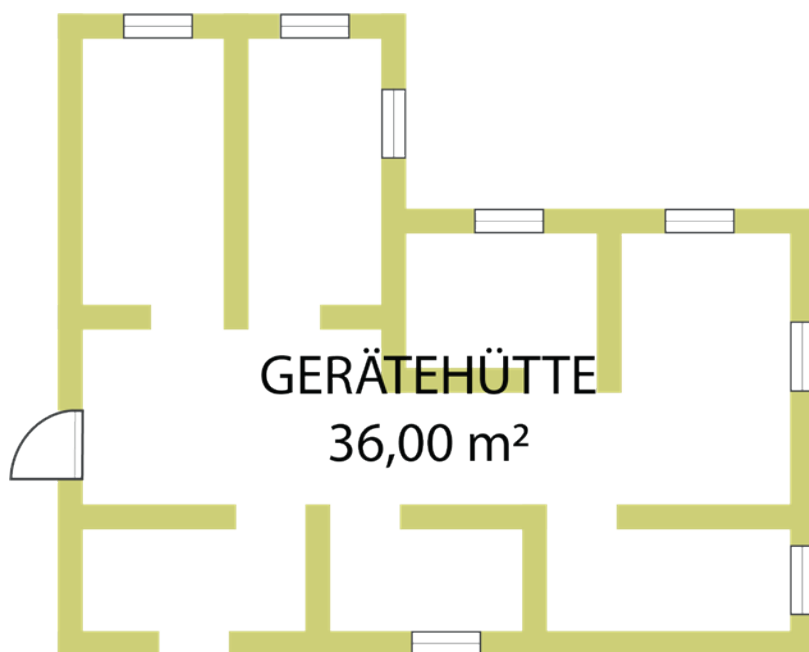
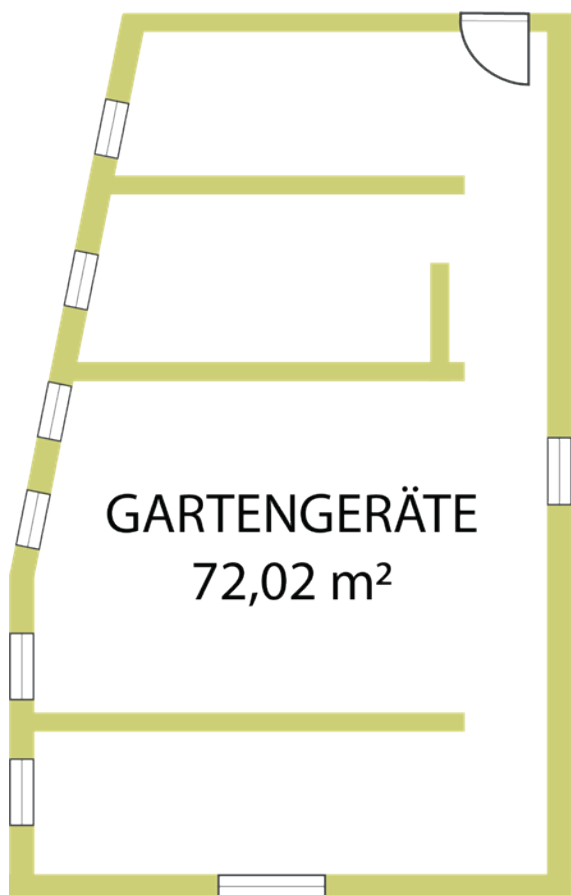


Kind:	13,56 m <sup>2</sup>
Kind:	13,95 m <sup>2</sup>
Flur:	11,31 m <sup>2</sup>
Schlafen:	19,15 m <sup>2</sup>
Bad:	5,99 m <sup>2</sup>
WC:	2,08 m <sup>2</sup>
AR:	9,50 m <sup>2</sup>

**GESAMT:** 75,54 m<sup>2</sup>

Balkon: 10,92 m<sup>2</sup>

**grundriss.**  
obergeschoss.



Gerätehütte 1 **Beton**

**GESAMT:** 72,02 m<sup>2</sup>

Gerätehütte 2 **Fliesen**

**GESAMT:** 36,00 m<sup>2</sup>

**108,02 m<sup>2</sup>**

**grundriss.**  
gerätehütten.



# kaufpreis.

## ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>REF,SK</sub> 74 Energieklasse: C

f<sub>GEE,SK</sub> 0,96 Energieklasse: B

## GRUNDBUCH

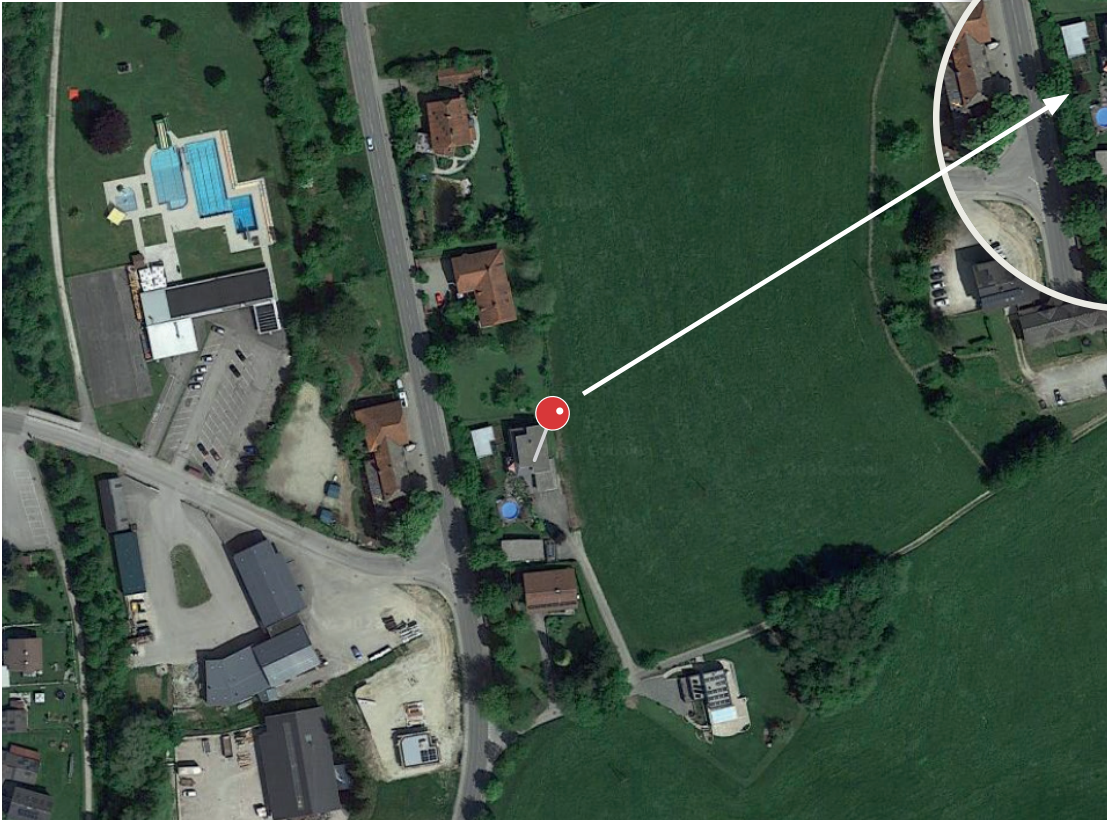
GST.Nr. 1091/2  
EZ 1343  
KG 50302

SUMME **EUR 599.000,-**

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

# ampflwang.

21km<sup>2</sup> | 3.494 Einwohner



Die Marktgemeinde Ampflwang im Hausruckwald befindet sich im Herzen des Hausruckviertels und blickt auf eine spannende Geschichte zurück. 1196 wurde Ampflwang erstmals urkundlich erwähnt. 1196 wurde Ampflwang erstmals urkundlich erwähnt. Ampflwang wuchs aber vor allem ab 1906 zur Marktgemeinde an, da sich durch den Braunkohleabbau hier viele Menschen ansiedelten. Heute wird der „Kohlebrecher“ zu kulturellen Zwecken genutzt. Vor allem hat sich die Marktgemeinde Ampflwang, in den letzten Jahren touristisch sehr gut entwickelt. Zum einen lockt die Natur rund um den Hausruckwald in die Gegend. Vor allem ist Ampflwang bis über die österreichischen Grenzen aber auch als „Reiterdorf“ bekannt. Durch die Ansiedlung des Robinson Clubs und das großartige Freizeitangebot können sich über 100.000 Nächtigungen jährlich in der Region wirklich sehen lassen.

Ampflwang ist somit auch ein sicherer Standort zum Wohnen und Arbeiten. Mehrere größere und mittelgroße Betriebe verschiedener Branchen haben sich hier niedergelassen und sichern die Region wirtschaftliche ab. Auch der Tourismus trägt dazu seinen großen und wichtigen Teil bei. Die knapp 4000 Einwohner zählende Gemeinde ist ein aufstrebender Ort im lebenswerten Hausruckviertel. Außerdem ist die Region infrastrukturell wunderbar erschlossen. So sind es nur 20 km in die Bezirkshauptstadt Ried im Innkreis oder 15 km bis Vöcklabruck. Auch die deutsche Grenze ist nur 50 km entfernt und lockt nach Ampflwang. Vielseitig und mitten in der Natur gilt Ampflwang als zukunftssträchtige und aufstrebende Gemeinde sowie Tourismusregion der Kategorie A. Ein Standort und Lebensort mit viel Potenzial und Lebensqualität.

# entfernungen.



Kindergarten 750m / 10min

Apotheke 230m / 3min

Arzt 100m / 2min

Bahnhof 13,8km / 16min

Volksschule 1,7km / 3min

Friseur 650m / 9min

Nahversorger 450m / 7min

Gastronomie 650m / 8min

Fitnessstudio 8km / 10min

Freibad 650m / 8min





wohnen.



wohnen.





kochen.







essen.



schlafen.





**schlafen.**



bad.



bad.





garten.





garten.





garten.







ein-  
drücke.





ein-  
drücke.



ein-  
drücke.



# kontakt.



“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



immobilien  
bär

Ing. Johann Gattermaier BEng.

**M** +43 699 11 94 94 13

**E** office@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.