

ATTRAKTIVE LIEGENSCHAFT

mit vielseitigem Nutzungspotential in traumhafter Aussichtslage



Voglhuberstraße 23 | 4902 Wolfsegg

Wo der Blick schweift und Ideen wachsen

ALTES BAUERNHAUS MIT AUSSICHT & MÖGLICHKEITEN

Diese außergewöhnliche Liegenschaft bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten und eignet sich ideal für **Investoren, Bauträger** oder **private Bauherren**. Mit einer großzügigen Grundstücksfläche von 6.354m² und einer bestehenden Widmung als Wohnfläche eröffnet sich hier die Chance für eine durchdachte Entwicklung – sei es durch die **Revitalisierung des historischen Vierkanthofs, Umbau in Wohnungen** und **vermietbaren Lagerflächen** oder den **Neubau eines modernen Wohnprojekts mit Wohnungen, Doppel/Reihen** oder **Einfamilienhäuser**.



Hier wohnt die Ruhe – mit Blick auf das Erhabene

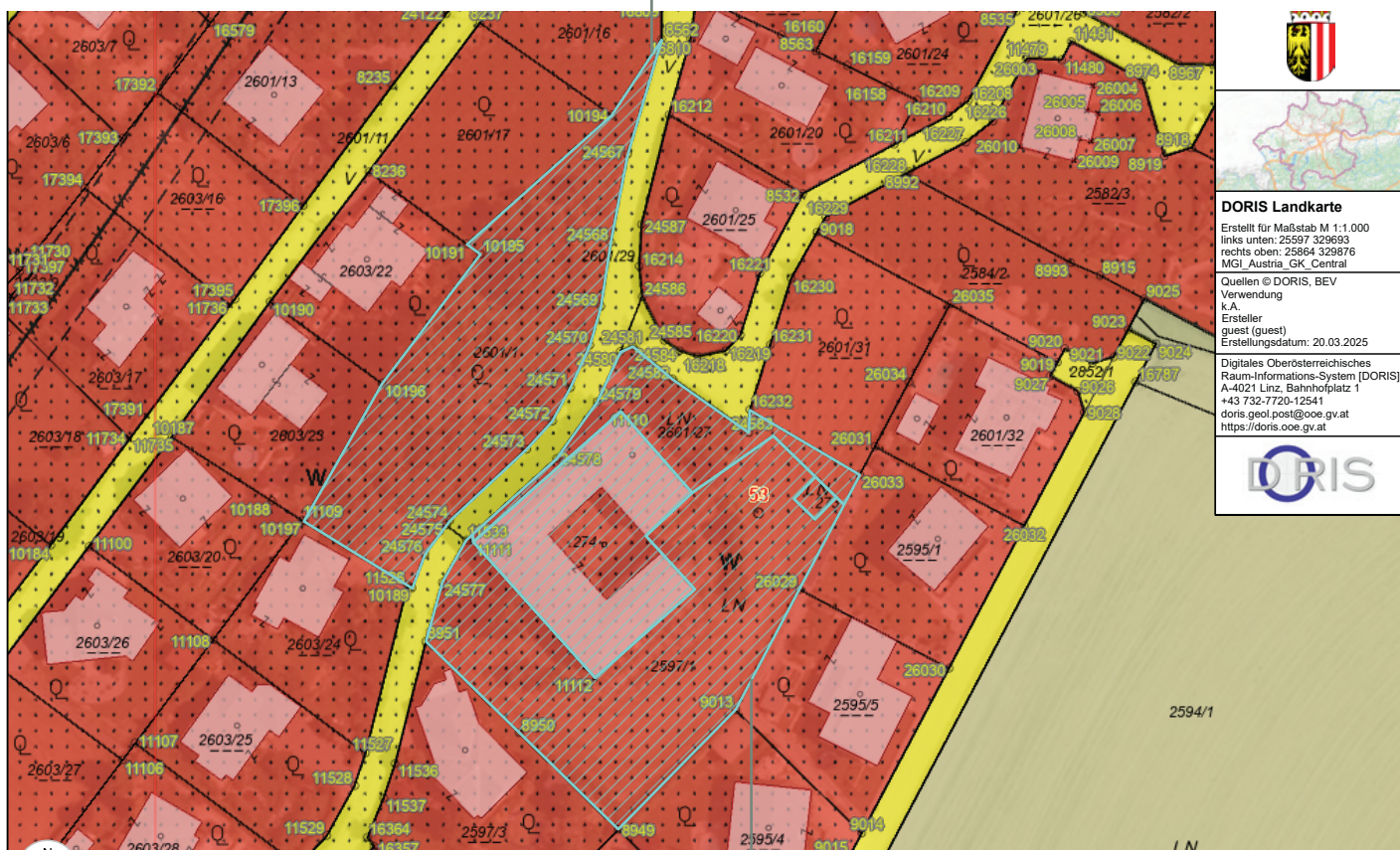


Besonders hervorzuheben ist die atemberaubende Aussichtslage mit einem unvergleichlichen Blick auf die umliegende Berglandschaft. Die Region bietet eine einzigartige Kombination aus Natur, Ruhe und Nähe zu den schönsten Seen und Bergen Oberösterreichs, die in unmittelbarer Reichweite liegen.

Highlights Daten & Fakten

- Grundstücksfläche gesamt: 6.354 m²
- Oberes Grundstück 2.322m²
- Unteres Grundstück 4.032m²
- Widmung: Wohnfläche
- Bestehender Vierkanthof mit Revitalisierungspotenzial
- Großzügiges Grundstück für Wohnbauentwicklung
- Traumhafte Aussichtslage
- Berge & Seen in unmittelbarer Nähe
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Oberes Grundstück 2.322m²



Unteres Grundstück 4.032m²

Bestandsgebäude

VIERKANTHOF BESTEHEND AUS:

- Wohntrakt
- Stall mit Gewölbe
- Scheune
- Mehrere Garagen



- Revitalisierung und Wiederbelebung des Vierkanthofs
- Umbau in Wohnungen und vermietbaren Lagerflächen
- Abriss und Neubebauung mit Wohnprojekt



Entwicklungsmöglichkeiten

Das bestehende Gebäudeensemble bietet eine charmante Grundlage für eine behutsame Sanierung, bei der historischer Charakter mit modernem Wohnkomfort kombiniert werden kann. Alternativ kann die Fläche für eine gänzlich neue Bebauung genutzt werden, um zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen.

Ob Wohnungen, Doppel/Reihenhäuser oder Einfamilienhäuser, hier sind der Phantasie keine Grenzen gesetzt.



- Grundstücksgrösse Gesamt: 6.354 m²
- Widmung: Wohnfläche
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

KAUFPREIS € 650.000,-

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

GRUNDBUCH

KG 50217 | EZ 228 I

GST-NR 274; 25971; 2601/1; 2601/27

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{Ref,SK} 345 Energieklasse: G

f_{GEE,SK} 3,41 Energieklasse: F



Einblicke in die LIEGENSCHAFT





Einblicke in die LIEGENSCHAFT





Einblicke in die LIEGENSCHAFT





Einblicke in die LIEGENSCHAFT





Einblicke in die LIEGENSCHAFT





Einblicke in die LIEGENSCHAFT





Einblicke in die LIEGENSCHAFT





Einblicke in die LIEGENSCHAFT



Wolfsegg am Hausruck

12km² / 1.695 Einwohner*innen



Bildquelle: Gemeinde Wolfsegg am Hausruck



„Ankommen, durchatmen, Weitblick genießen.“
Willkommen in Wolfsegg am Hausruck.
Inmitten der sanften Hügel des Hausruckviertels
liegt dieser charmante Ort – auf rund 638 Metern
Seehöhe und mit einem Panorama, das den Blick
bis zu den Alpen freigibt. Wolfsegg vereint das
Beste aus zwei Welten: Ruhe, Natur und ländliche
Lebensqualität – und zugleich eine gute Erreich-
barkeit über die A1 und A8.

Die Gegend ist bekannt für ihre ausgedehnten
Wälder, sanften Wanderwege und ihre reiche Ge-
schichte. Noch heute erzählen der historische
Schaustollen und das Schloss Wolfsegg vom Erbe
der Bergbautradition.

Hier wohnt man entschleunigt – und doch mitten
im Leben. Perfekt für alle, die mehr vom Wohnen
wollen als vier Wände.



Entfernungen



Bildquelle: Google Maps



Kindergarten 900m / 2min



Apotheke 2,4km / 4min



Arzt 260m / 4min



Bahnhof 3,1km / 5min



Volksschule 3,1km / 5min



Friseur 2,8km / 5min



Nahversorger 450m / 7min



Gastronomie 400m / 6min



Fitnessstudio 450m / 6min



Freibad 1,2km / 19min



KONTAKT



immobilien
bär

**„Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!“**



Lukas Gabriel BSc.
Verkauf | Vermittlung

M +43 664 10 49 381
E lukas.gabriel@immobaer.at

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

Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

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

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers 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. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.