

Oberndorf 2 - 4714 Meggenhofen

SACHERL 
MIT SEELE
DEIN HERZENSPLATZ

Ländliches Refugium in Meggenhofen

Eingebettet zwischen grünen Wiesen, alten Obstbäumen und der weiten Landschaft des Hausruckviertels liegt dieses bezaubernde Sacherl in Oberndorf, einem Ortsteil von Meggenhofen.

Die Hofstelle umfasst eine Fläche von rund 3.720 m², wovon ca. 2.008 m² als Bauland (Dorfgebiet) gewidmet sind, der Rest ist Grünland. Optionale Ackerflächen, Wiesenflächen und Baulandflächen auf Anfrage verfügbar. Altes und Neues verbinden sich hier harmonisch zu einem besonderen Ensemble aus Wohnhaus, charmantem Innenhof, imposantem Schwimmteich und urigen Nebengebäuden.

**HIER VERSCHMILZT URSPRÜNGLICHKEIT
MIT MODERNEM WOHNKOMFORT. EIN
HERZENSPLATZ, DER ZUM ANKOMMEN,
LEBEN UND TRÄUMEN EINLÄDT.**

SACHERL
MIT SEELE
DEIN HERZENSPLATZ



DAS WOHNHAUS

Das Herzstück des Anwesens bildet das Wohnhaus, welches 1992 in massiver Bauweise errichtet wurde. **Auf zwei Wohngeschoßen mit jeweils rund 120 m² Wohnfläche** bietet es großzügigen Platz für Ihre Wohnräume.

Ob in der gemütlichen Wohnküche, der stilvollen Stube mit Kachelofen oder auf dem sonnigen Holzbalkon – überall spüren Sie die Liebe zum Detail.

Der Dachboden – bereits vorbereitet – bietet die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Im Keller mit rund 123 m² Fläche befinden sich neben Lagerräumen auch der Heizraum mit der Stückgut-Zentralheizung sowie ein Holzlager.





SACHERL 
MIT SEELE
 DEIN HERZENSPLATZ





DER GEMÜTLICHE INNENHOF

Sobald man den Hof betritt, spürt man: Hier ist ein besonderer Ort - ein echter Herzensplatz eben.

Der geschlossene Innenhof, umgeben von historischen Holz- und Ziegelbauten mit Laubengängen, vermittelt Geborgenheit und ländliche Romantik.

Der Übergang von Rasen zu Pflaster, von altem Gebälk zu blühenden Beeten schafft eine warme, natürliche Wohnkulisse, in der man sich sofort zu Hause fühlt. Ob Kaffeepause im Schatten, gemeinsames Essen mit Familie oder ein gutes Buch auf der Gartenbank – dieser Ort lädt zum Verweilen ein.







DER SCHWIMMTEICH MIT FERIENFEELING

Der großzügige Schwimmteich mit seiner hölzernen Badeplattform und dem sanften Übergang in die Natur ist ein echtes Juwel. Umgeben von altem Baumbestand, naturbelassenem Ufergrün und einer durchdachten Gestaltung bietet er zu jeder Jahreszeit einen Anblick zum Träumen. Ob sportliches Schwimmen, gemütliches Sonnenbaden oder einfach nur mit den Füßen im Wasser sitzen – hier beginnt Urlaub.

DER HAUSBRUNNEN – BESTES WASSER DIREKT VOM QUELLORT

Ein besonderes Juwel ist der liegenschaftseigene Hausbrunnen. Mit einer Wasserhärte von nur 9° bietet er hochwertiges Trinkwasser, deutlich besser als das vieler Ortswasserleitungen – eine echte Rarität, die Ihre Lebensqualität spürbar hebt.

Mit einer Wasserhärte von nur 9° verfügt diese Liegenschaft über weiches Wasser. Das bedeutet: kaum Kalkablagerungen in Haushaltsgeräten, Armaturen und Leitungen. Das schont Waschmaschine, Geschirrspüler und Boiler – und verlängert deren Lebensdauer. Auch beim Duschen spürt man den Unterschied: weniger Seifenbedarf, weicher Hautgefühl und weniger Reinigungsaufwand im Bad. Ein kleiner Wert mit großer Wirkung!



HIER BEGINNT URLAUB!



DIE NEBENGEBÄUDE

Neben dem Wohnhaus gruppieren sich mehrere historische und funktionale Gebäude:

- Eine ehemalige Scheune mit großer Hofeinfahrt
- Ein ehemaliger Stall mit Sauna- und Wellnessbereich
- Eine Tischlerei-Werkstatt mit angrenzender überdachter Terrasse am Teich
- Eine Kapelle, die vor über 140 Jahren errichtet wurde und heute noch ein stiller Kraftort ist.
- Ein Gemüsegarten - ideal für alle, die Wert auf Selbstversorgung, Frische und Regionalität legen. Einfach aussäen, ernten und genießen!



HIGHLIGHTS

- **Großzügiges Grundstück** mit ca. 3.720 m², davon ca. 2.008 m² Bauland (Dorfgebiet)
- **Massives Wohnhaus** (BJ 1992) mit ca. 240 m² Wohnfläche + ausbaubarem Dachboden
- **Gemütlicher Innenhof mit historischer Hofstruktur**, Ziegel- & Holzarchitektur
- **Hausbrunnen mit exzellenter Wasserqualität** (Wasserhärte 9°)
- **Schwimmteich** mit 25 m Schwimmlänge und Badeplattform
- **Vielseitige Nebengebäude:** Scheune, Stall, Tischlerei-Werkstatt, Kapelle
- **Glasfaseranschluss** – bereit für Homeoffice oder digitalen Betrieb
- **Solaranlage** am Dach
- **Charmante Kombination** aus Alt & Neu, ländlich-modern interpretiert
- **Geeignet für Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaftsprojekte oder Selbstversorger**

NUTZUNGS- MÖGLICHKEITEN

1

DER LANDHOF

Dein Herzensplatz eignet sich perfekt für die eigene landwirtschaftliche Nutzung, für Tierhaltung oder einfach für ein Leben inmitten der Natur. Die große Baulandfläche eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Erweiterungen oder kreative Projekte.

2

DER GEMEINSCHAFTSHOF

Dank seiner charmanten Aufteilung bietet die Liegenschaft Raum für gemeinschaftliche Wohnprojekte: Ob als Mehrgenerationenhof oder als Ort für Freunde und Familie – hier im **Herzensplatz** können mehrere Wohnbereiche entstehen und miteinander leben.

3

DER GENERATIONENHOF

Mit seinen getrennten Wohnflächen, dem Ausbaupotenzial und den großzügigen Freiräumen ist der **Herzensplatz** prädestiniert für Generationenwohnen: Gemeinsam sein, einander helfen – und sich dennoch in die eigenen vier Wände zurückziehen können.

TECHNISCHE DATEN IM ÜBERBLICK

- **Grundstücksfläche:** ca. 3720 m²
- **Widmung:** ca. 2.008 m² Bauland (Dorfgebiet), Rest Grünland
- **Wohnhaus Baujahr:** 1992
- **Wohnfläche:** ca. 120 m² Erdgeschoß + ca. 120 m² Obergeschoß
- **Kellerfläche:** ca. 123 m²
- **Dachboden:** Ausbaufähig
- **Heizung:** Zentralheizung mit Stückgutofen mit Sauggebläse, Kachelofen
- **Wasserversorgung:** Eigener Hausbrunnen mit Wasserhärtegrad 9
- **Internet:** Glasfaseranschluss vorhanden
- **Nebengebäude:** Ehemalige Scheune, Stallgebäude, Tischler-Werkstatt mit Terrasse, historische Kapelle
- **Schwimmteich:** ca. 25 m mit Liege- und Badebereich

Optional:

Es könnten noch weitere 2.012 m² Bauland (Dorfgebiet) direkt angrenzend dazu gekauft werden.

Es wäre eine landwirtschaftliche Fläche im Ausmaß von ca. 12,5 Hektar ebenfalls optional zu erwerben. (davon ca. 2,78 Hektar Waldfläche, ca. 3,48 Hektar Wiesenfläche, 6,16 Hektar Ackerfläche)



KAUFPREIS

€ 747.000,-

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

Optionales Baugrundstück
mit 2.012 m² (Dorfgebietswidmung):

€ 160.000,-

Energieausweis:

HWB_{Ref,SK} 111 Energieklasse: D

f_{CEE,SK} 1,73 Energieklasse: C

Grundbuch:

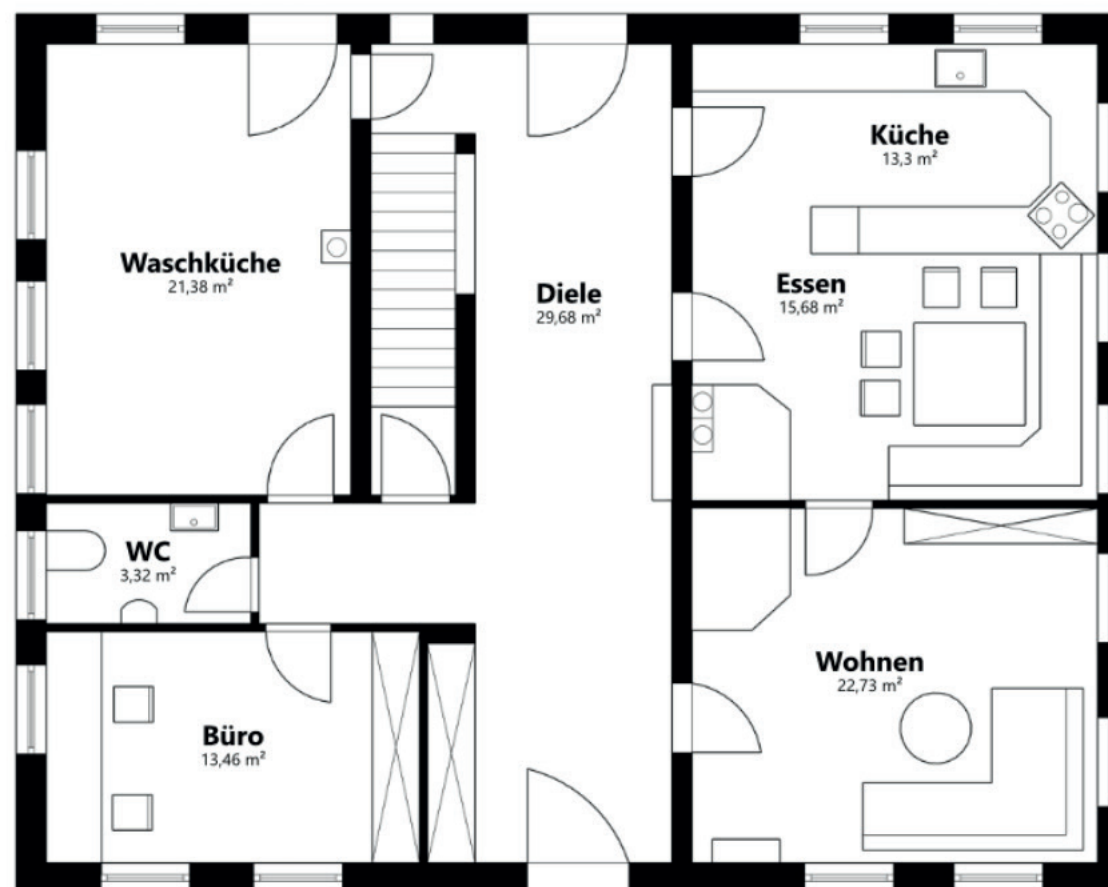
KG: 44021
EZ: 98
GST-Nr. 39/5, 43, 39/3





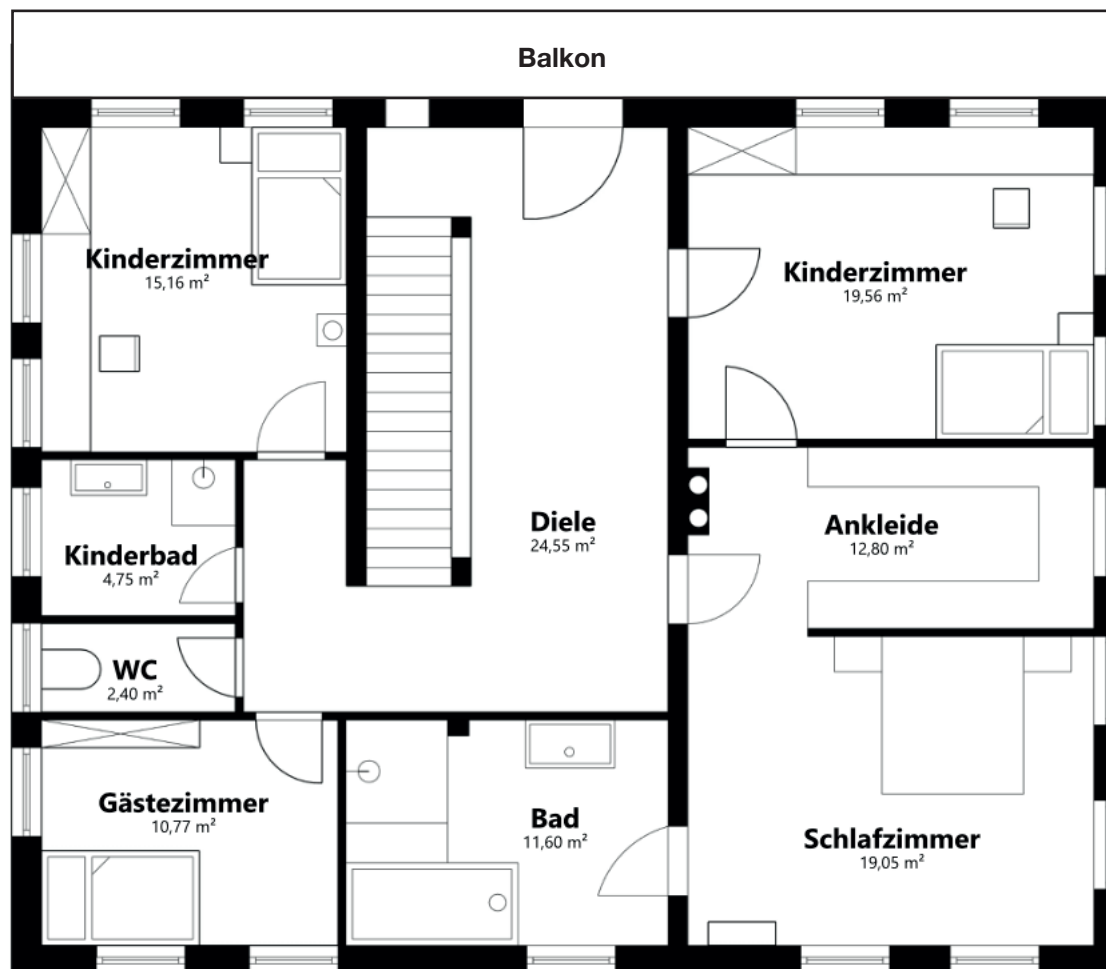
PLAN EG

Diele	29,68 m ²
Waschküche	21,38 m ²
WC	3,32 m ²
Büro	13,46 m ²
Küche	13,30 m ²
Essen	15,68 m ²
Wohnen	22,73 m ²
GESAMT	119,55 m²



PLAN OG

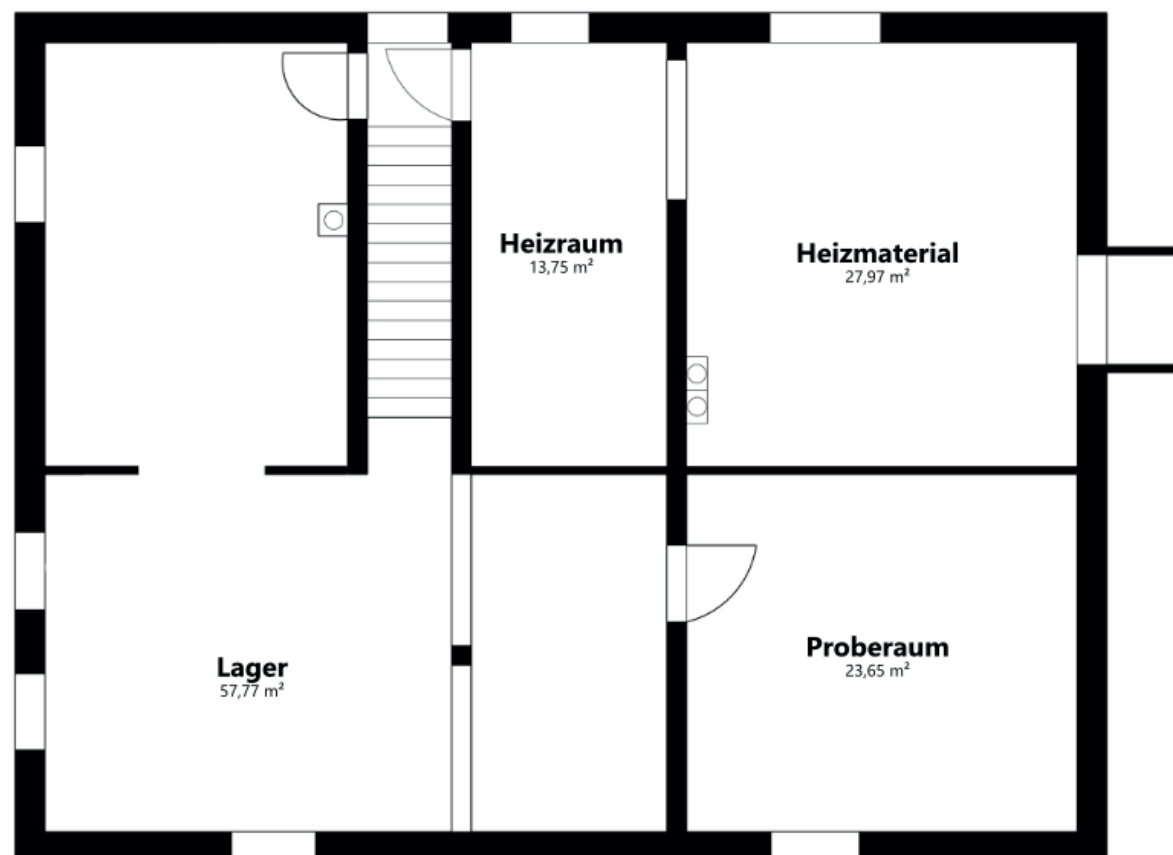
Kinderzimmer 1	15,16 m ²
Kinderzimmer 2	19,56 m ²
Kinderbad	4,75 m ²
WC	2,40 m ²
Gästezimmer	10,77 m ²
Bad	11,60 m ²
Diele	24,55 m ²
Ankleide	12,80 m ²
Schlafzimmer	19,05 m ²
GESAMT	120,64 m²



PLAN KELLER

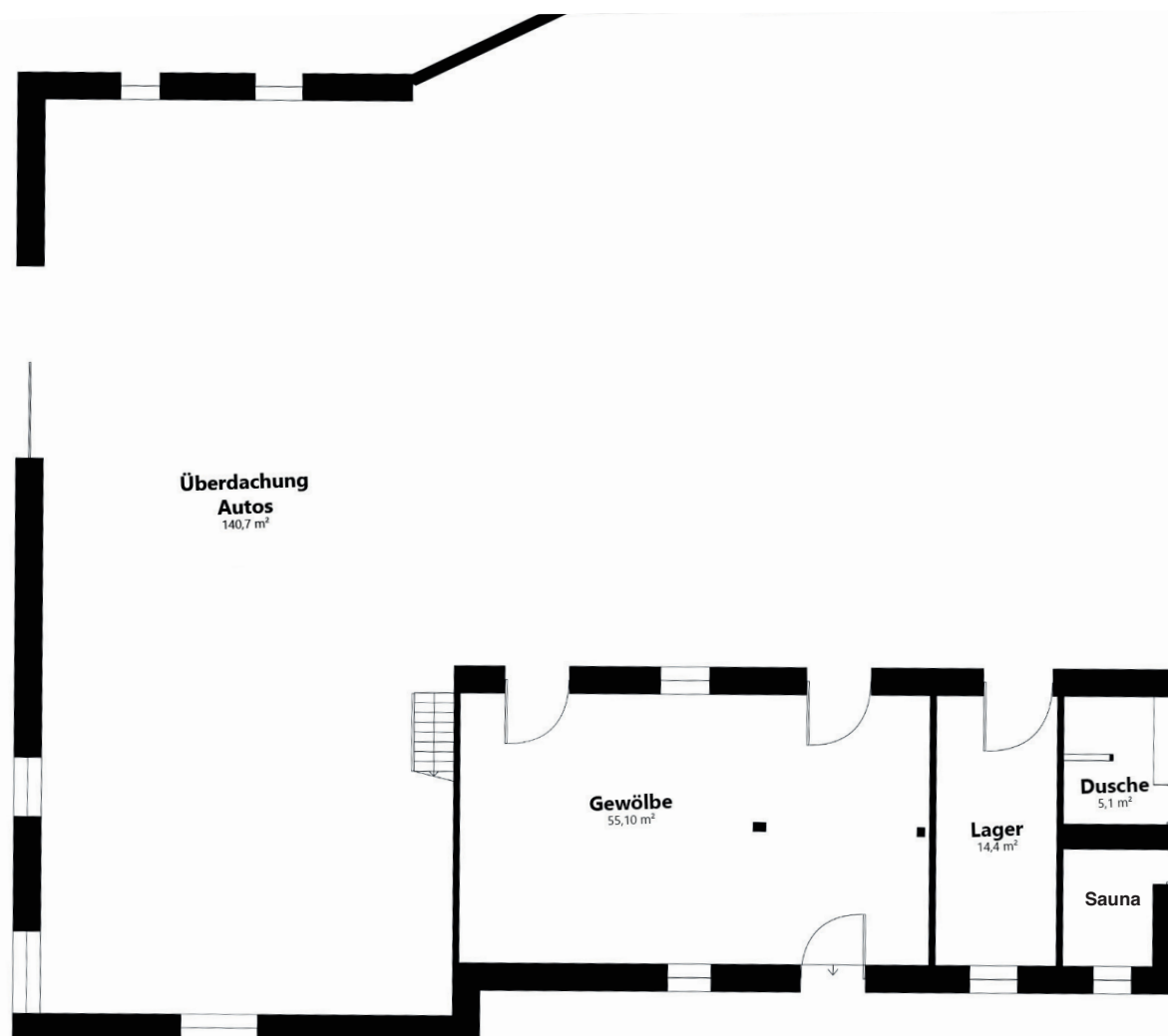
Lager	57,77 m ²
Heizraum	13,75 m ²
Heizmaterial	27,97 m ²
Proberaum	23,65 m ²

GESAMT **123,14 m²**



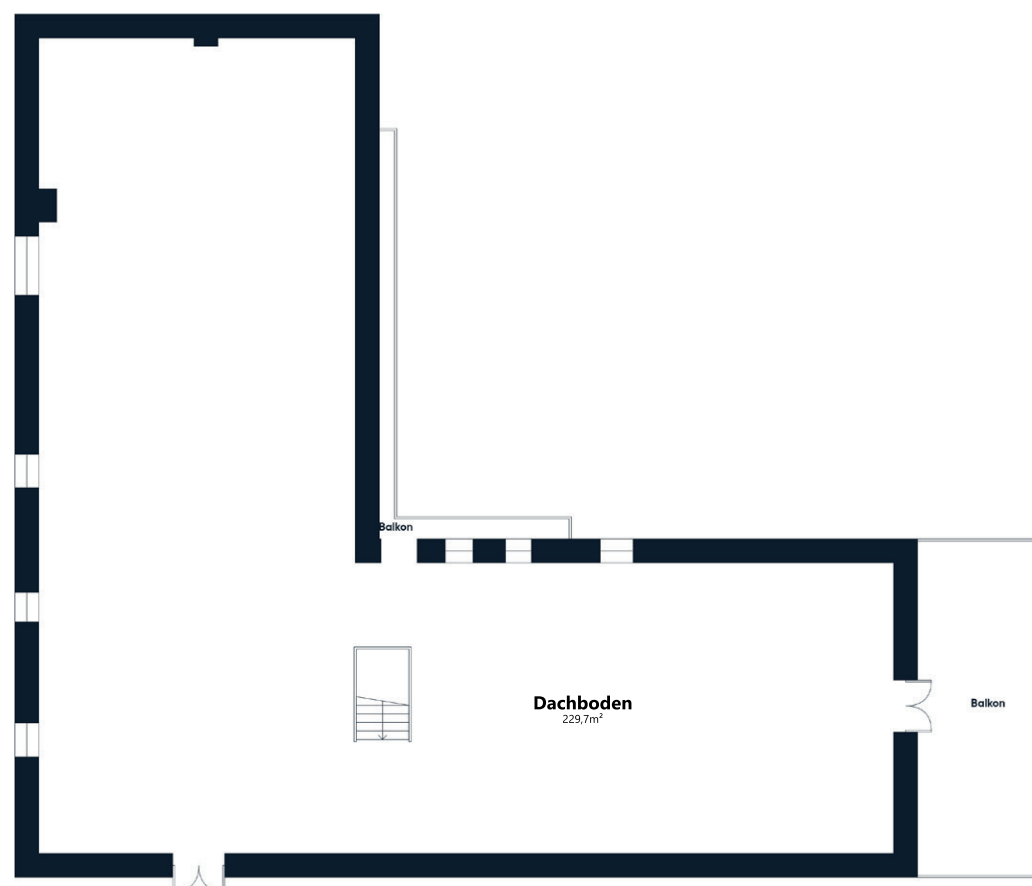
PLAN NEBENGEBÄUDE

Überdachung Autos	ca. 140,07 m ²
Gewölbe	ca. 55,10 m ²
Lager	ca. 14,40 m ²
Dusche	ca. 5,10 m ²
Sauna	



PLAN DACHBODEN NEBENGEBÄUDE

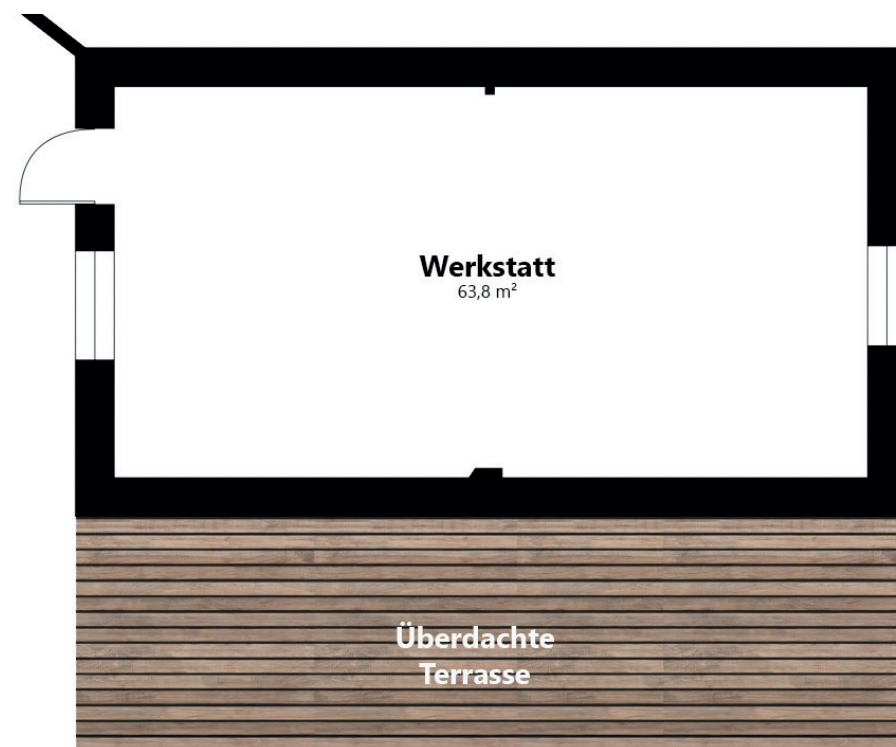
Dachboden	ca. 229,70 m ²
Balkon	ca. 36,90 m ²



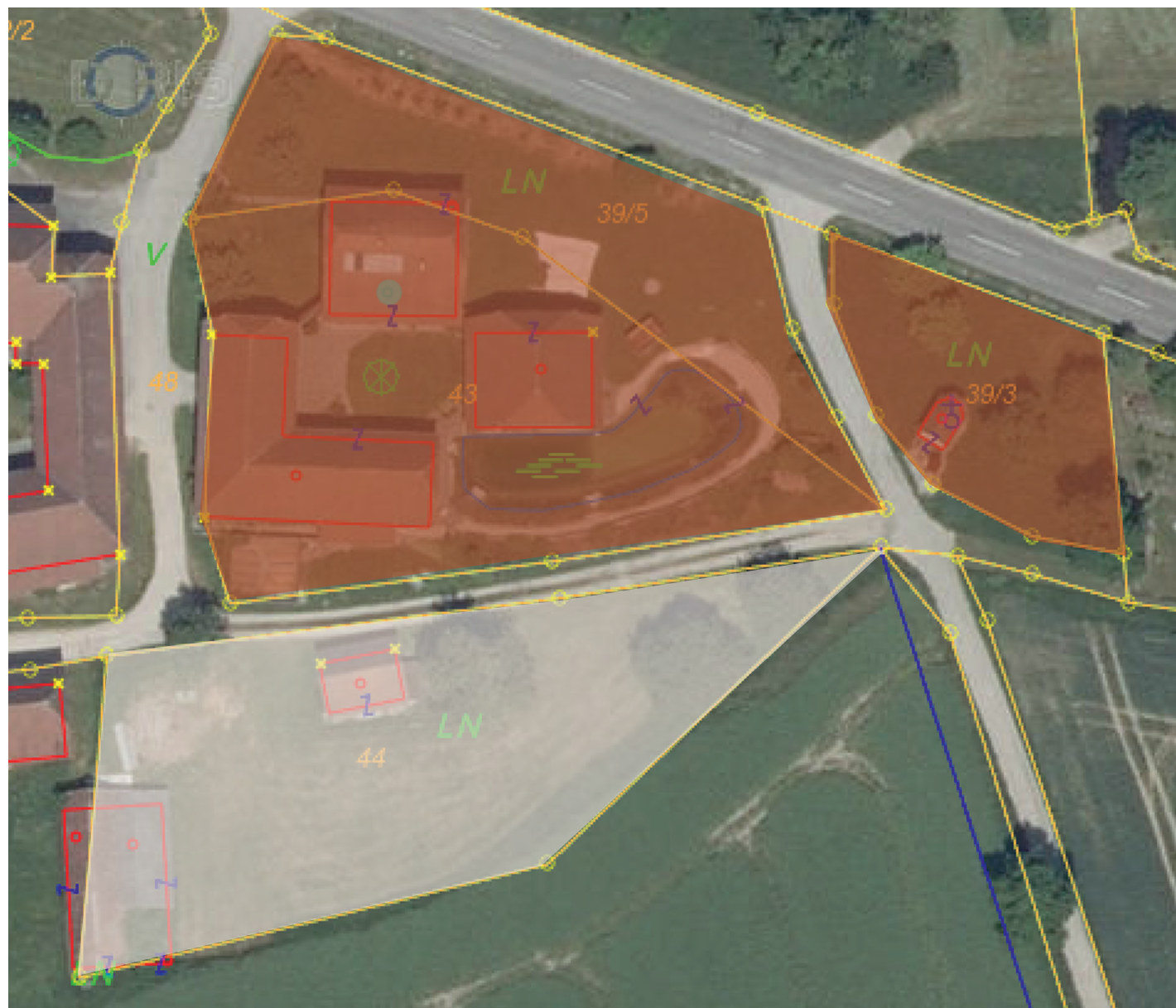
PLAN WERKSTATT

Werkstatt

68,80 m²



GRUNDSTÜCKS- ÜBERSICHT



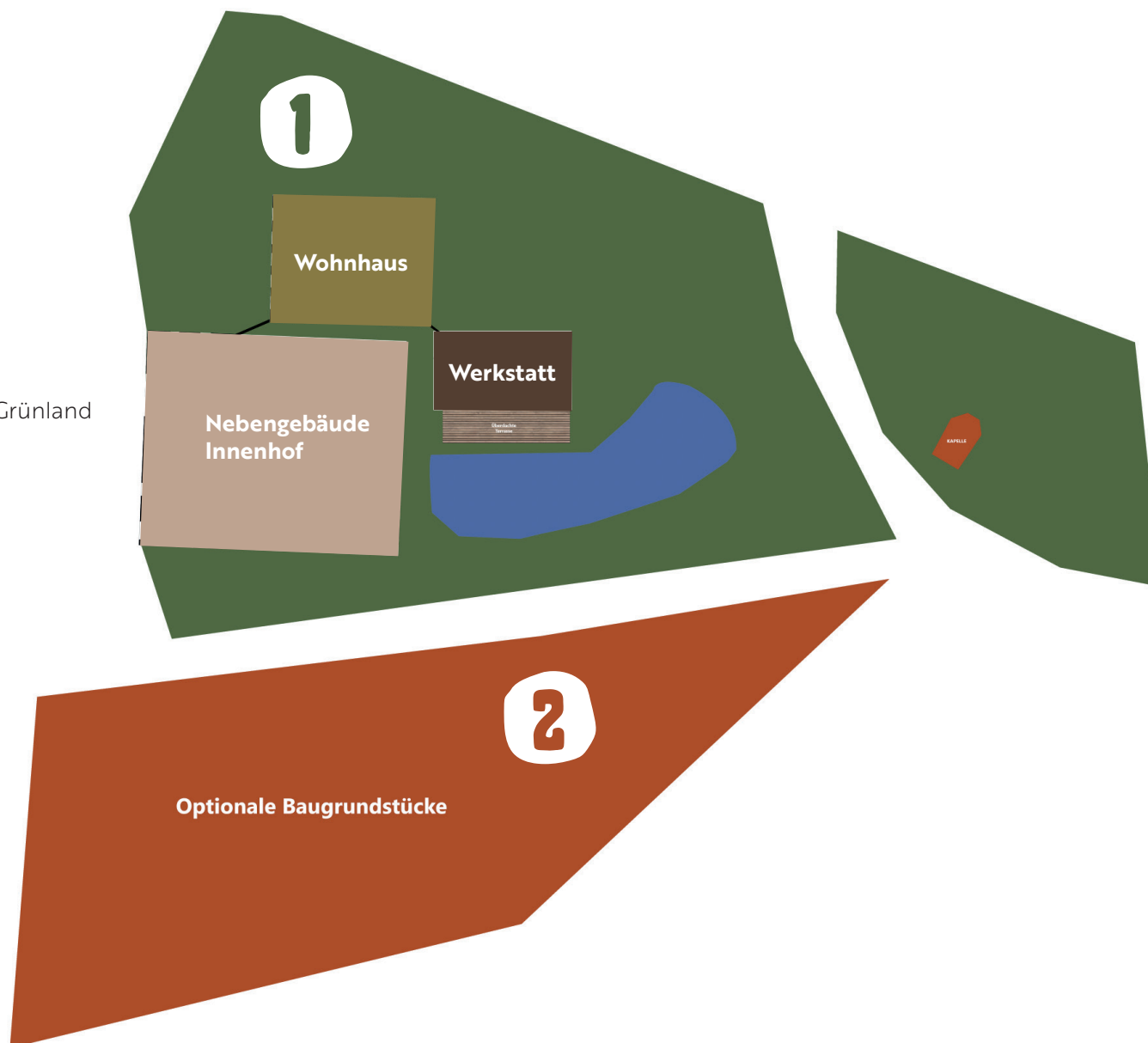
GRUNDSTÜCKS- ÜBERSICHT

1

Grundstücksfläche: ca. 3.720 m²
ca. 2.008 m² Bauland (Dorfgebiet), Rest Grünland

2

2.012 m² Bauland (Dorfgebiet)



Meggenhofen

Größe: 18,2 km² / Einwohneranzahl: 1.560

Die Liegenschaft befindet sich in der Ortschaft Oberndorf, welche zur Gemeinde Meggenhofen gehört und ca. 3 km entfernt ist.

Meggenhofen verbindet das Beste aus zwei Welten: Hier genießen Sie die Ruhe und Lebensqualität einer charmanten Landgemeinde, umgeben von Wiesen und Wäldern, und profitieren zugleich von einer hervorragenden Erreichbarkeit der Städte Grieskirchen, Wels und Linz. Mit rund 1.560 Einwohnern bietet Meggenhofen eine familiäre Atmosphäre, ein aktives Vereinsleben und eine lebenswerte Infrastruktur – von Nahversorgung über Kindergarten und Volksschule bis hin zu Freizeitangeboten.

Besonders bekannt ist die Gemeinde für ihre traditionellen Veranstaltungen und ihr reges Gemeinschaftsleben, außerdem für seine zahlreichen Ab-Hof-Verkäufer, die frische Bio-Lebensmittel direkt aus der Region anbieten – vom knackigen Gemüse über Eier und Honig bis hin zu hausgemachten Spezialitäten.

Praktisch: Mit dem „Meggen-Hof-Kisterl“ können Sie einmal wöchentlich eine bunte Auswahl regionaler Produkte vorab online bestellen und ganz bequem abholen. So verbindet sich gesunde Ernährung mit direkter Unterstützung der heimischen Landwirtschaft.

Ob zum Wohnen oder Arbeiten – Meggenhofen ist ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.



Von Gerhard Anzinger – Eigenes Werk, Gemeinfrei



www.meggen-hof-kisterl.at

Lage



Nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt:

Nahversorger	3 km
Kindergarten	3 km
Volksschule	3 km
Mittelschule	4 km
Friseur	3 km
Arzt	6 km
Gasthaus	3 km
Apotheke (Gallspach)	7 km
Bahnhof (Grieskirchen)	12 km
Fitnessstudio (Grieskirchen)	12 km



Fahrzeit zu den umliegenden Städten:



42 min
Schärding

30 min
Ried
im Innkreis



12 min
Pichtl bei Wels

15 min
Grieskirchen

18 min
Bad
Schallerbach

20 min
Wels

43 min
Linz









EIN ORT, DER IHR HERZ BERÜHREN WIRD

Dieses Ensemble ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Lebensraum, der Geschichten schreibt. Ein Ort, an dem Kindheitserinnerungen entstehen, an dem Projekte wachsen und Gemeinschaft gelebt werden kann.

Egal, ob Sie Naturmenschen, Kreative, Ruhesuchende oder Mehrgenerationenfamilien sind – dieser Hof bietet Ihnen den Raum, die Ruhe und das Potenzial, das Sie suchen.

Jetzt ist die Zeit, Ihren Traum vom Leben am Land im **Herzensplatz** wahr werden zu lassen.





**AUCH IM WINTER,
WIE IM MÄRCHEN!**



KONTAKT

“
**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**



**immobilien
bär**

Katharina Bräuer

M +43 660 10 77 697

E katharina.braeuer@immobaer.at

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26

A-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.