



Eindrucksvolles
**LAND
HAUS**

mit privatem Park

Freiung 10 | 4720 Neumarkt im Hausruck



LAND HAUS

Erste Einblicke in das stilvolle Landhaus

Dieses wunderschöne, gepflegte Anwesen samt großer Villa, Park und Wirtschaftsgebäude im Herzen der Marktgemeinde Neumarkt im Hausruck verbindet historischen Charakter mit gemütlicher Wohnqualität. Es begeistert nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch seine großzügige und gut geplante Aufteilung in 2 Wohnbereiche im Haupthaus und ein zusätzliches, geräumiges Wirtschaftsgebäude mit Home-Spa-Potenzial.



Highlights

- Seltenheit: Mitten im Ort – nicht einsehbares Anwesen
- Großes & charmantes Landhaus (BJ ca. 1880) mit Geschichte
- 2 Gebäude: Wohnhaus + Nebengebäude mit Garagen & Atelier
- Privater großer parkähnlicher Garten
- Altbau liebevoll renoviert

- Anbau mit Atelier Baujahr 1995
- großer, geschützter Innenhof mit Granitpflaster
- XXL-Küche
- Gemütlicher Kachelofen
- 3 Bäder
- 3 Garagen
- 2 Küchen

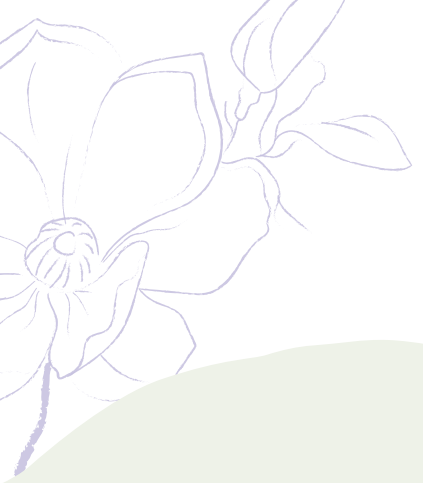
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Bahnhof und Ortskern fußläufig erreichbar



Technische Daten

- Fußbodenheizung im EG (1980)
- Pelletsheizung (2010)
- Hochwertige Materialien – viel Granit
- Schallschutzfenster (2004)
- Widmung: W – Wohngebiet
- Gartenmauer 2020 saniert
- Sanierung/Dachdeckung NEU 1995
- 50er Ziegel beim Neubau
- Raumhöhe 2,75 m
- Raumhöhe Atelier 4,4 m
- Vorbereitung für Springbrunnen
- Granitpflaster am Innenhof und Vorplatz
- Fischgrätboden





Das ursprüngliche Haus wurde um 1880 erbaut und war über die Grenzen Neumarkts als Seilerei bekannt. Solide, hochwertig und mit viel Liebe zum Detail wurde es seither gepflegt. In den 1980er-Jahren wurde das Erdgeschoss mit Fußbodenheizung ausgestattet, in den 1990er-Jahren folgten Erweiterungen wie das Atelier, eine Außenstiege aus Granit und einige weitere Modernisierungen.

Heute präsentiert sich das Anwesen als einzigartige Kombination aus Tradition und Komfort. Perfekt für alle, die das Ländliche, Echte und Beständige schätzen.



**Historischer Charakter
trifft Gemütlichkeit und
Wohnkomfort.**

Charmant ist auch die Aufteilung.

Das Haupthaus überzeugt durch seine hochwertige Bauweise mit viel Granit, massiven Fenstern und gepflegten Details. Es besticht durch seine Größe und ist gekonnt in zwei Wohnparteien aufgeteilt. Im Erdgeschoss befindet sich eine große Wohnküche, die viel Platz für Familie, Freunde und Genussmomente bietet. Hier wird gemeinsam gekocht, gelacht und gelebt. Zudem befinden sich hier weitere geräumige Zimmer sowie ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Innenhof.

Im Obergeschoss befindet sich die zweite großzügige Wohneinheit mit 5 Zimmern, einer ausgestatteten Küche, Bad und WC. Diese Wohnung ist über zwei separate Eingänge zugänglich, was für viel Privatsphäre sorgt.

Ein Highlight im Gebäude sind mehrere Kachelöfen, die als zusätzliche Heizquelle genutzt werden können und für extra Gemütlichkeit sorgen.



XXL-Küche





edler Fischgrätboden



Das zweite Gebäude beherbergt Garagen, ein Atelier und die Heizanlage im Keller. Ideal für Handwerker, Künstler oder jene, die gerne großzügigen Raum zur Verfügung haben.

Das derzeitige Atelier ist allerdings so geplant, dass man hier einen hauseigenen Spa-Bereich wie z.B. ein türkisches Bad oder eine Sauna gestalten könnte, von dem aus man direkten Zugang zum Hof und Garten hat.



**LAND
HAUS**



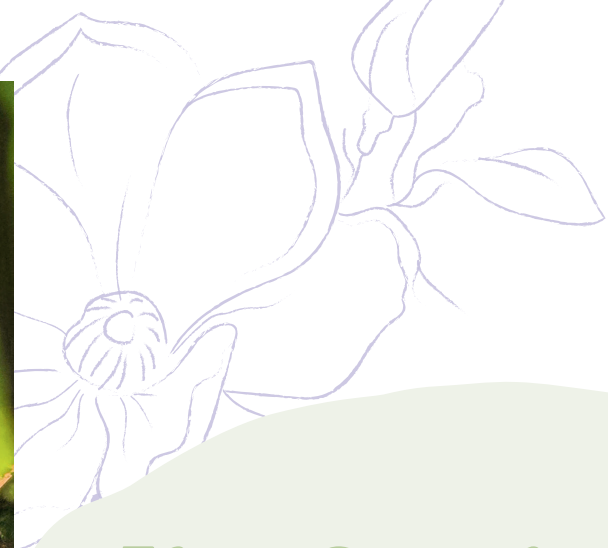
Der traumhafte Garten - ein Rückzugsort in der Natur.

Ein echtes Highlight ist der großzügige, parkähnliche Eigengarten mit herrlichem Altbaumbestand: Ein Feigenbaum, Tulpenbaum, ein Maroni Baum und viele weitere Pflanzen schaffen eine einzigartige Atmosphäre voller Ruhe und Ländlichkeit. Der geschützte Innenhof bietet viel Privatsphäre und ist ein versteckter Rückzugsort mitten im Ort, perfekt für sonnige Nachmittage oder gesellige Abende.

Ein Anwesen mit Seele, welches nicht nur authentisch, sondern auch beständig und voller Möglichkeiten ist. Ob als Familienresidenz, Künstlerhaus oder stilvolles Landdomizil, als große WG, Seminarhof oder Mehrgenerationen-Anwesen – dieses große Landhaus bietet Raum zum Leben, Träumen und Gestalten.







Kaufpreis:

€ 719.000,-

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

Gesamtgrundstücksgröße:

3.267 m²

Widmung Wohngebiet

GRUNDFLÄCHE GRUND:

.43	656 m ²
60/2	274 m ²
.171	144 m ²
609/2	2193 m ²

GRUNDBUCH:

Grundbuch KG 44019
EZ 739
GST-Nr. .43; 60/2; .171; 609/2

ENERGIEAUSWEIS:

Wird nachgereicht

Haupthaus:

335,60 m²

Gesamtwohnfläche

Nebengebäude:

225,50 m²

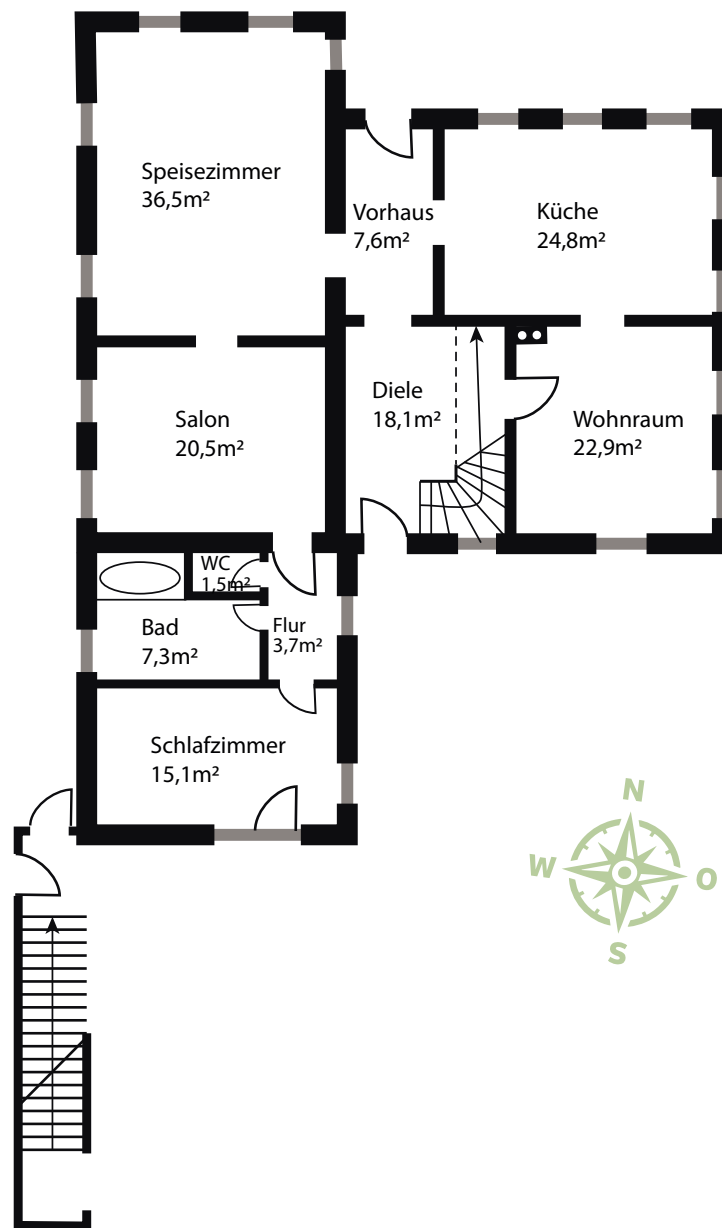
Gesamtnutzfläche

Haupthaus EG

Plan

Speisezimmer	ca. 36,50 m ²
Salon	ca. 20,50 m ²
Bad	ca. 7,30 m ²
WC	ca. 1,50 m ²
Schlafzimmer	ca. 15,10 m ²
Flur	ca. 3,70 m ²
Vorhaus	ca. 7,60 m ²
Diele	ca. 18,10 m ²
Küche	ca. 24,80 m ²
Wohnraum	ca. 22,90 m ²

GESAMT: ca. 158 m²

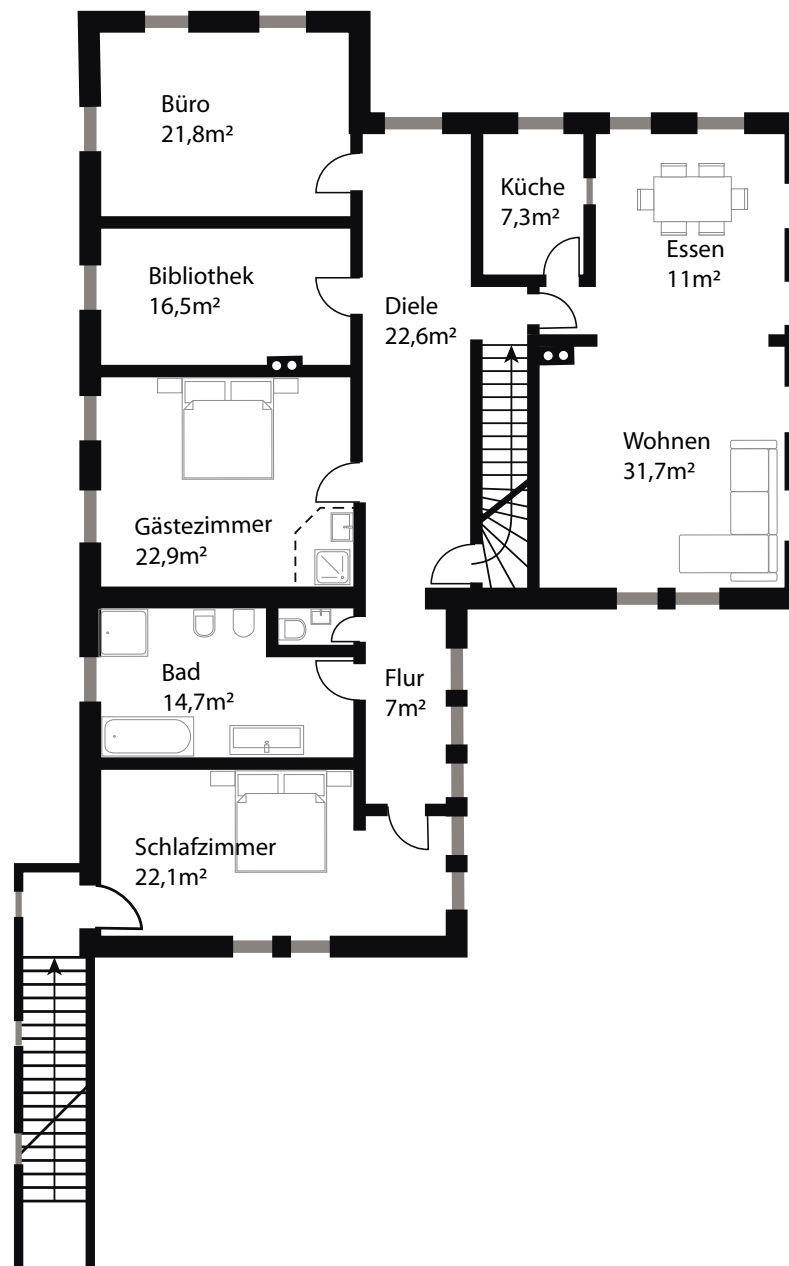


Haupthaus OG

Plan

Kinderzimmer	ca. 21,80 m ²
Kinderzimmer	ca. 16,50 m ²
Gästezimmer	ca. 22,90 m ²
Bad	ca. 14,70 m ²
Schlafzimmer	ca. 22,10 m ²
Flur	ca. 7,00 m ²
Diele	ca. 22,60 m ²
Küche	ca. 7,30 m ²
Essen	ca. 11,00 m ²
Wohnen	ca. 31,70 m ²

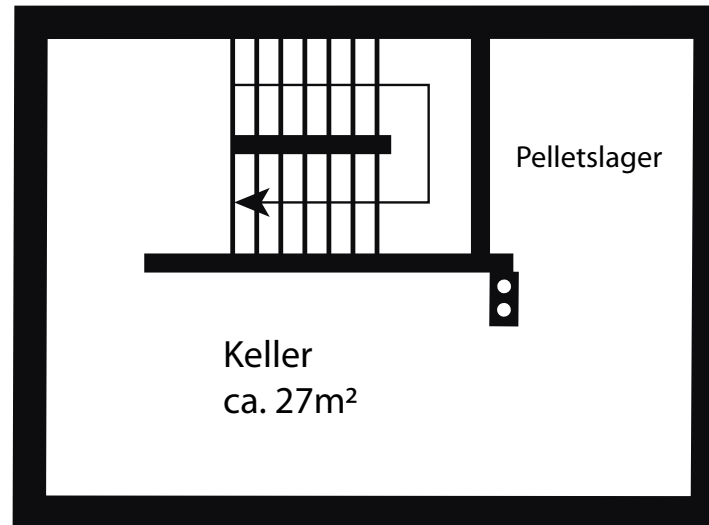
GESAMT: ca. 177,6 m²



Nebengebäude KG

Plan

GESAMT: ca. 27 m²



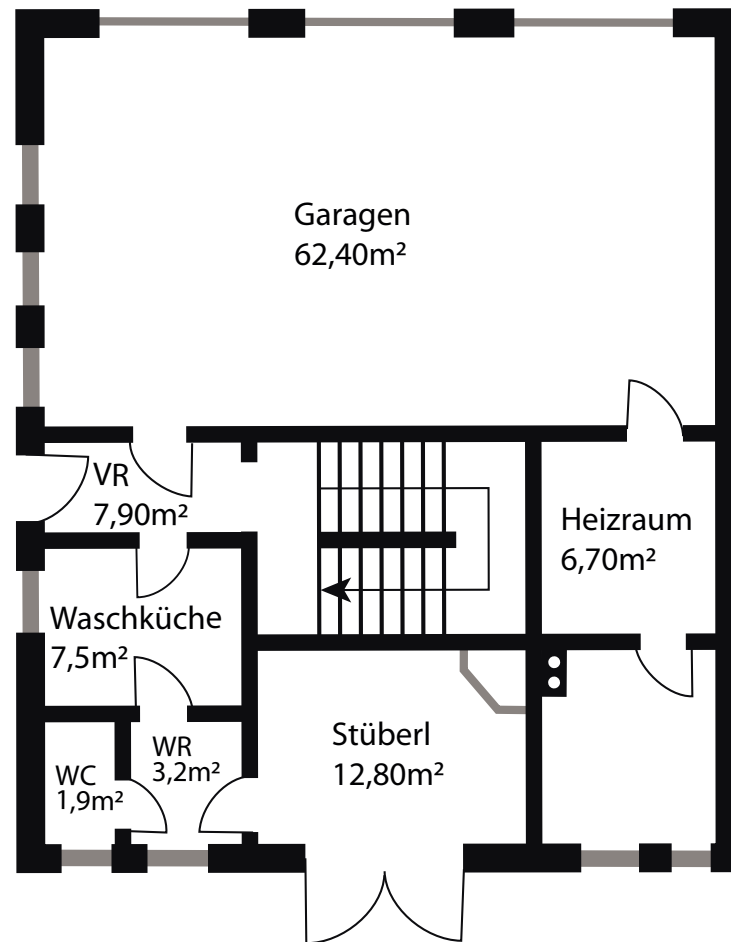
Nebengebäude EG

3 Stellplätze
asphaltiert

Plan

Garagen	ca. 62,40 m ²
Vorraum	ca. 7,90 m ²
Waschküche	ca. 7,50 m ²
WC	ca. 1,90 m ²
WR	ca. 3,20 m ²
Stüberl	ca. 12,80 m ²
Tankraum	ca. 6,70 m ²
Heizraum	ca. 6,80 m ²

GESAMT: ca. 109,20 m²

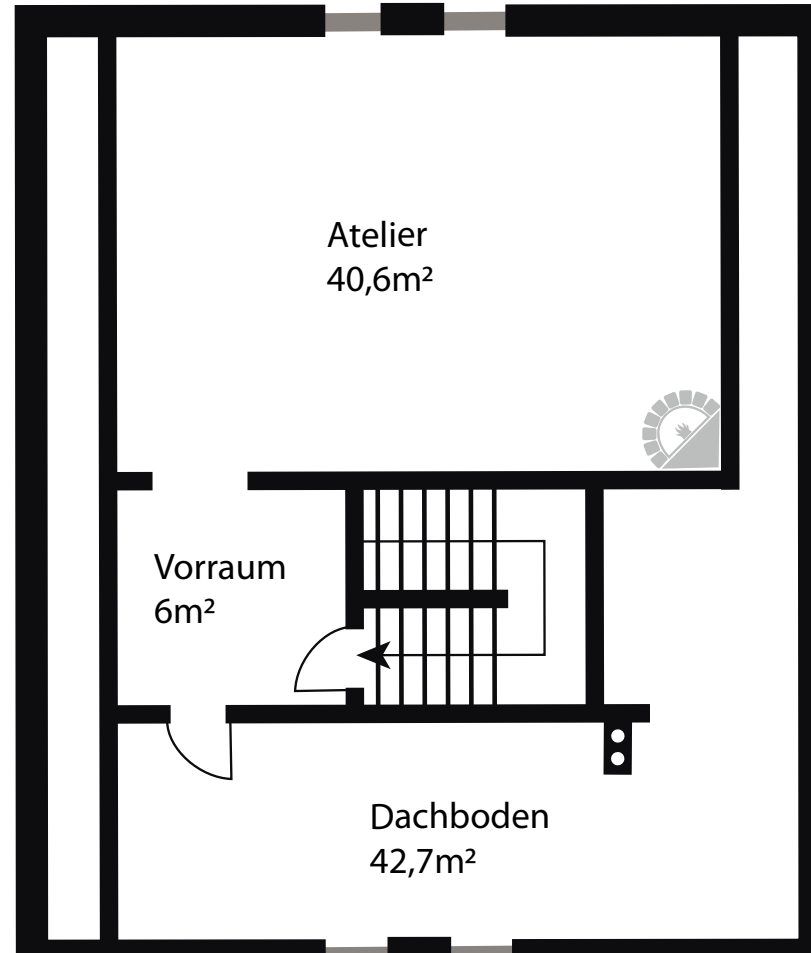


Nebengebäude OG

Plan

Vorraum	ca. 40,60 m ²
Atelier	ca. 6,00 m ²
Dachboden	ca. 42,70 m ²

GESAMT: ca. 89,30 m²





Neumarkt im Hausruckkreis

2,11 km² / 1.523 Einwohner*innen

Neumarkt im Hausruckkreis, eine kleine, aber feine Ortschaft im Bezirk Grieskirchen bietet durch seine optimale Infrastruktur zahlreiche Vorteile und ausgezeichnete Wohnqualität.

Der Bahnhof Neumarkt-Kallham ist durch das Zusammentreffen von drei Bahnstrecken ein wichtiger regionaler Knotenpunkt. Hier halten REX- und Regionalzüge von Linz Hbf nach Passau Hbf, Regionalzüge Richtung Simbach am Inn und Züge der Linzer Lokalbahn, der LILO.

Weiters liegt Neumarkt direkt an der B137, einer wichtigen Verbindungstrasse zwischen Scharding und Wels. Aufgrund dieser idealen Lage ist Neumarkt bei unterschiedlichen Unternehmen beliebt. Als Folge werden laufend Wohnprojekte realisiert. Dadurch wird Neumarkt für junge Menschen immer attraktiver. Zudem erwartet

man von Neumarkt ein aktives Gemeindeleben samt Volks- & Mittelschule und Musikschule, welche die Ortschaft für Familien attraktiv macht.

Die hügelige Wald- & Wiesenlandschaft in und um Neumarkt-Kallham lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Außerdem steht Ihnen ein vielfältiges Vereinsleben zur Verfügung und bietet die Möglichkeit für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Insgesamt leben im näheren Umfeld ca. 8000 Personen. Neumarkt-Kallham gilt als wirtschaftliches Zentrum dieses Einzugsgebietes. Ein modernes Fitnessstudio und mehrere kleine Shopping- und Einkaufsmöglichkeiten machen Neumarkt-Kallham zu einem sehr lebenswerten Standort.



Von Isival - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0 at

Lage & Entfernungen



<https://www.google.de/maps>

- Kindergarten 750 m / 2 min 
- Apotheke 550 m / 1 min 
- Arzt 1,1 km / 3 min 
- Bahnhof 400 m / 1 min 
- Volksschule 650 m / 2 min 
- Mittelschule 1 km / 1 min 
- Friseur 650 m / 2 min 
- Nahversorger 750 m / 2 min 
- Gastronomie 650m / 2 min 
- Fitnessstudio 700 m / 2 min 
- Freibad 3,1 km / 4 min 



**Alles Wesentliche
ist gut fussläufig
erreichbar**



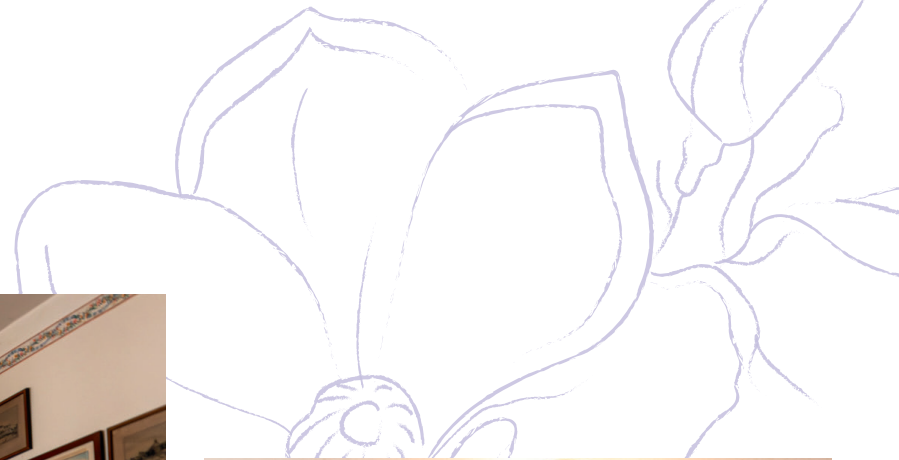
große Bäder

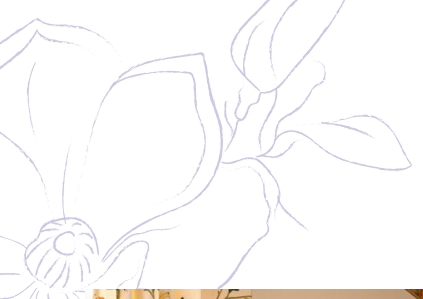


2 Küchen



LAND
HAUS







privater, parkähnlicher Garten





LAND
HAUS









KONTAKT



**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**



**immobilien
bär**



Ing. Johann Gattermaier BEng.
Geschäftssfüh

M +43 699 11 94 94 13

E office@immobaer.at

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

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

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.