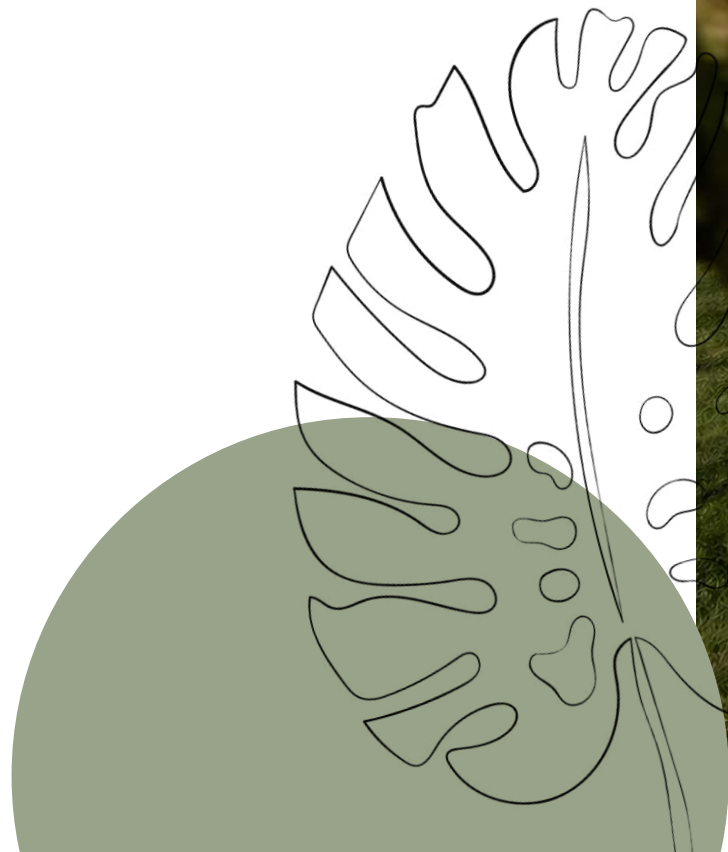


# Lovely Modern Home

Holzhäuseln 34 - 4911 Tumeltsham



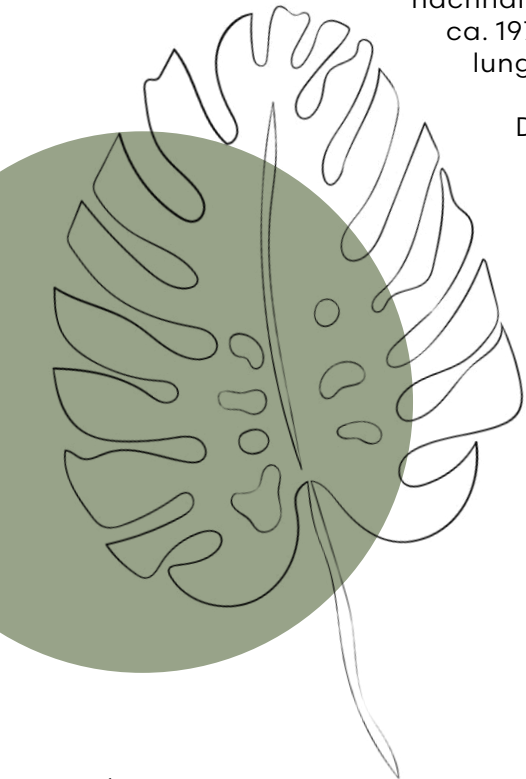
## Modernes Traumhaus in ruhiger Lage mit großem Garten & Wohnkeller – Tumeltsham

Willkommen an einem Ort, an dem sich Ruhe, Qualität und Lebensgefühl auf besondere Weise verbinden.

In angenehm abgeschiedener Lage von Tumeltsham präsentiert sich dieses außergewöhnliche Zuhause auf einem ca. 1.048 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Widmung Dorfgebiet. Ein Rückzugsort für alle, die das Besondere suchen und gleichzeitig die Nähe zur Infrastruktur schätzen.

Bereits beim ersten Eindruck wird klar: Hier wurde mit viel Feingefühl geplant und mit Liebe zum Detail umgesetzt. Das Wohnhaus in nachhaltiger Holzriegelbauweise aus dem Jahr 2013 überzeugt mit ca. 197 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowohl Großzügigkeit als auch Geborgenheit vermittelt.

Das Herzstück bildet der offene Wohn und Essbereich, wo sichtbare Holztram und ein maßgefertigter Tischlertisch für eine warme, authentische Atmosphäre sorgen. Die moderne Designküche fügt sich harmonisch ein und wird durch einen praktischen Back Kitchen Bereich ergänzt. Ideal, um das Kochen und Anrichten entspannt und stilvoll zu gestalten.



An kühleren Tagen schafft der Kachelofen im Wohnzimmer eine unvergleichliche Stimmung. Ein gutes Buch, ein Glas Wein und das leise Knistern des Feuers machen diesen Platz schnell zu Ihrem Lieblingsort.

Die Beheizung erfolgt effizient über eine Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung, was nicht nur für angenehme Wärme sorgt, sondern auch langfristig wirtschaftlich überzeugt.

Ein besonderes Highlight eröffnet sich im Untergeschoss: Der ca. 93,10 m<sup>2</sup> große Wohnkeller mit eigener Küche und Wohnbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Praxis, separate Wohneinheit für Angehörige oder als Rückzugsbereich für heranwachsende Kinder – hier entstehen Freiräume, die sich flexibel an Ihre Lebenssituation anpassen.



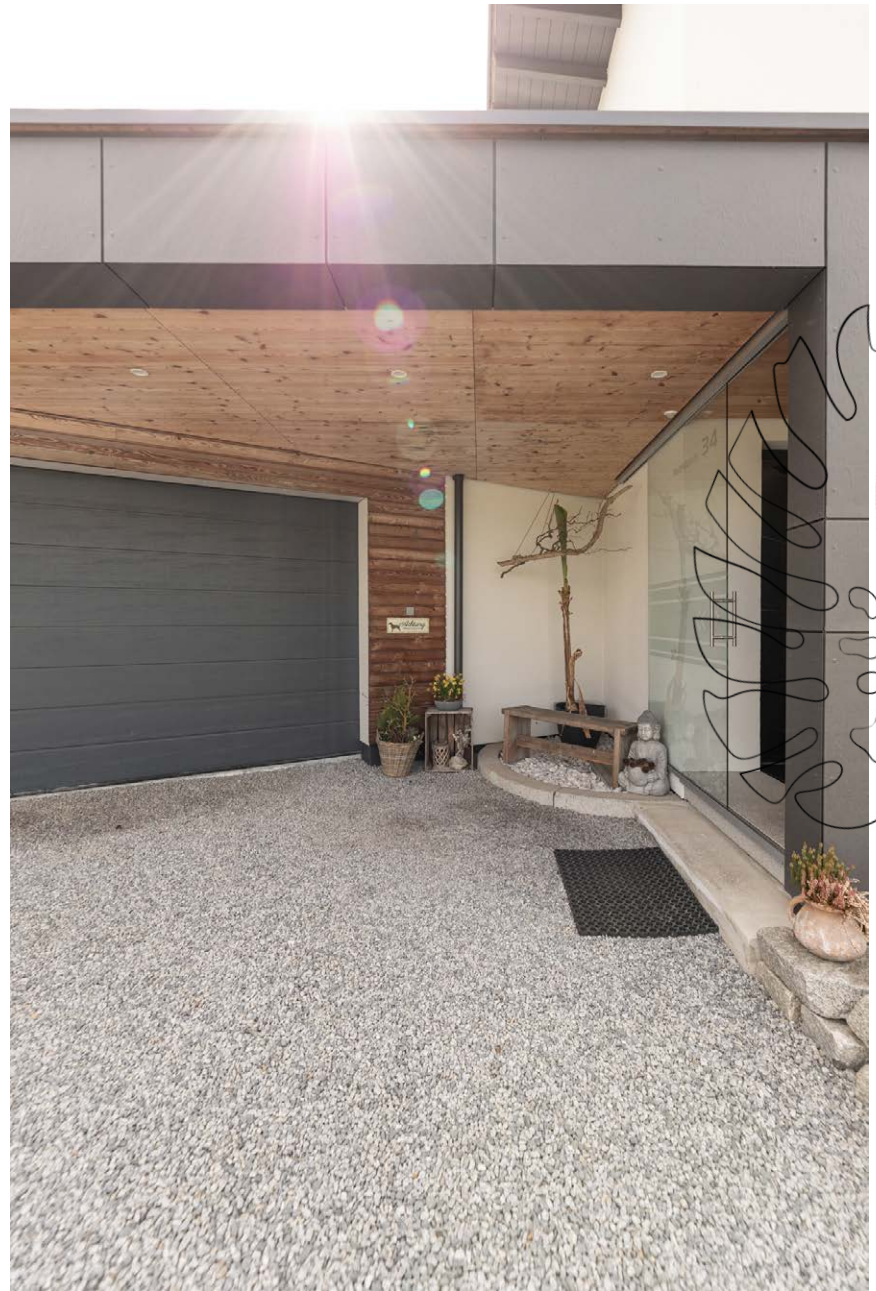
Der Außenbereich steht dem Innenleben in nichts nach. Das großzügige Grundstück wurde liebevoll gestaltet und bietet neben Zierbäumen und Gemüsebeeten auch eine stilvoll angelegte Feuerstelle für gesellige Abende unter freiem Himmel. Die neu überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zum Verweilen ein.

# Ein Ort zum Wohlfühlen.

Eine charmante Gartenhütte mit ca. 13 m<sup>2</sup> ergänzt das Angebot ebenso wie die Doppelgarage mit integrierter Solaranlage auf dem Dach – ein weiterer Baustein für nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen.

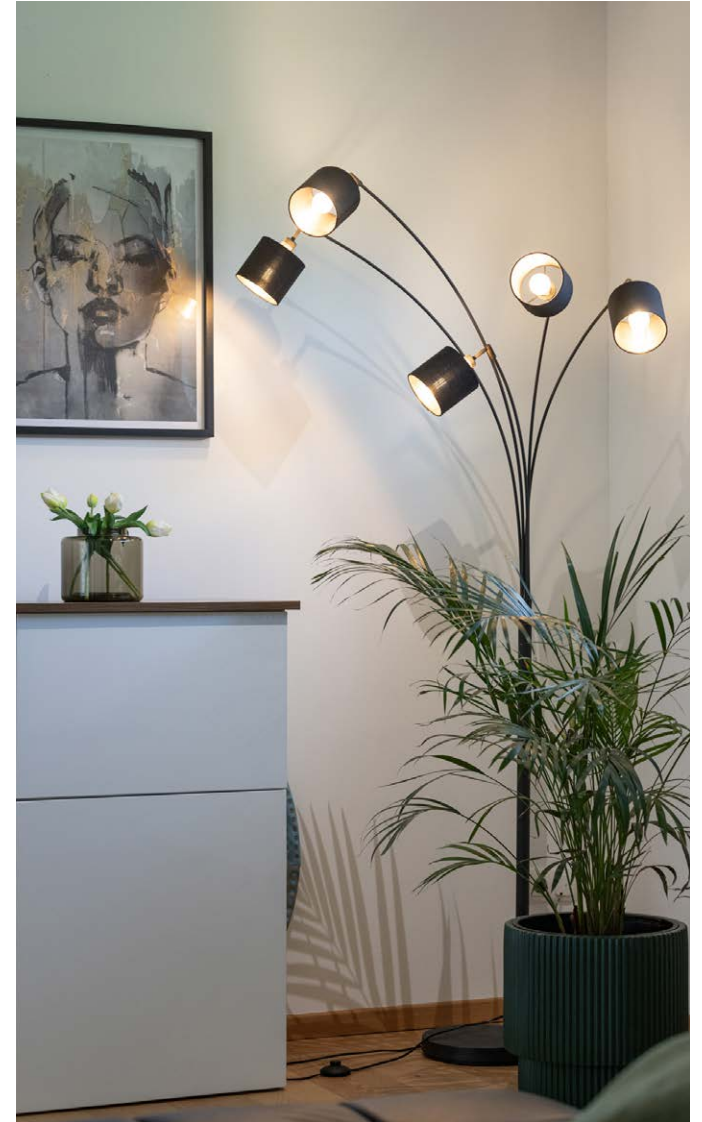
Dieses Zuhause ist mehr als nur ein Haus. Es ist ein Ort für Menschen, die Wert auf Qualität, Raum und Individualität legen. Ein Ort, an dem sich Alltag und besondere Momente harmonisch verbinden.















# Highlights

- großes Grundstück
- die Stadt Ried ist ca. 6 Minuten mit dem Auto entfernt
- voll ausgestattete Wohnung/Praxis im Untergeschoß
- sehr liebevoll und detailverliebt
- ruhig gelegen
- ausgezeichnete infrastrukturelle Anbindungen



# Daten

**Grundfläche Grund: ca. 1048 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche: ca. 197 m<sup>2</sup> + Keller ca. 93 m<sup>2</sup> + Terrasse und Balkon**

**Baujahr: 2013**

**Sonstige Besonderheiten:**

**großer Wohnkeller, Doppelgarage, Gartenhütte**

GRUNDBUCH:  
Grundbuch KG 46160  
EZ 306  
GST-Nr. 250/3

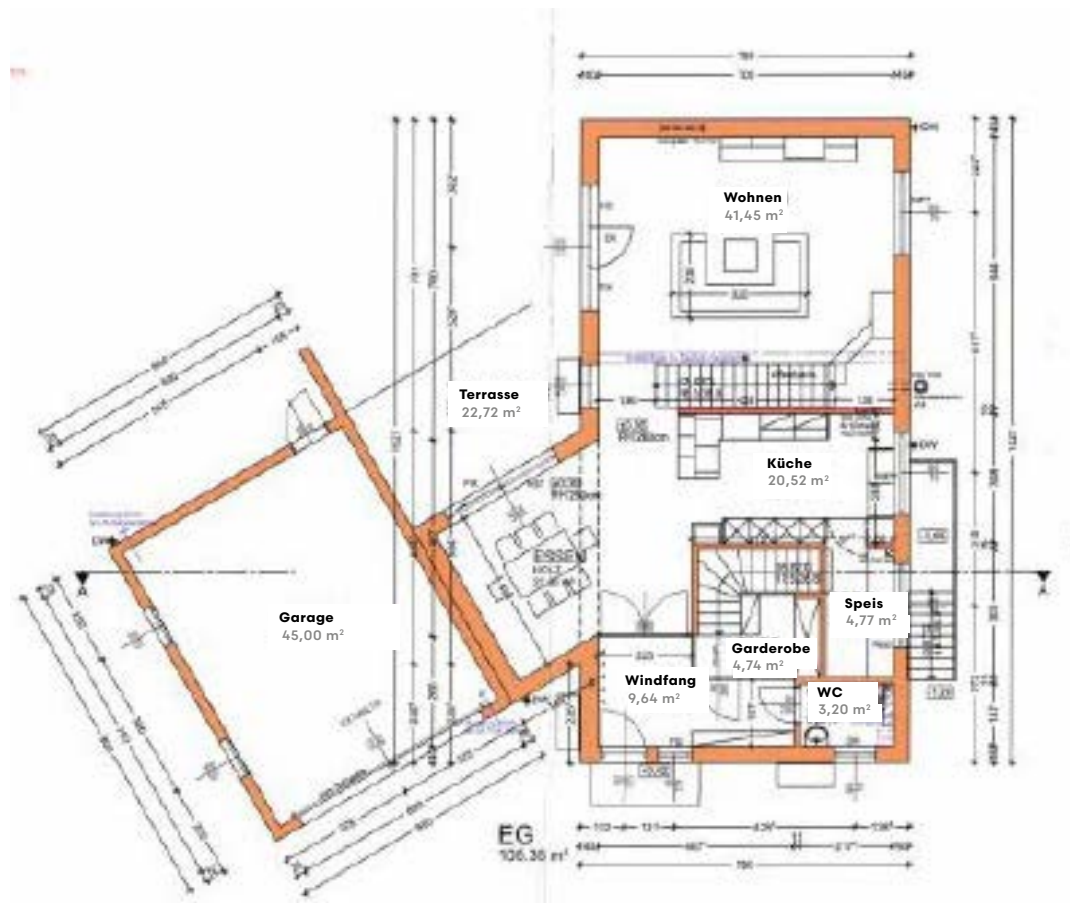
ENERGIEAUSWEIS: WIRD NEU GEMACHT

**Kaufpreis:**

**€ 680.000,-**

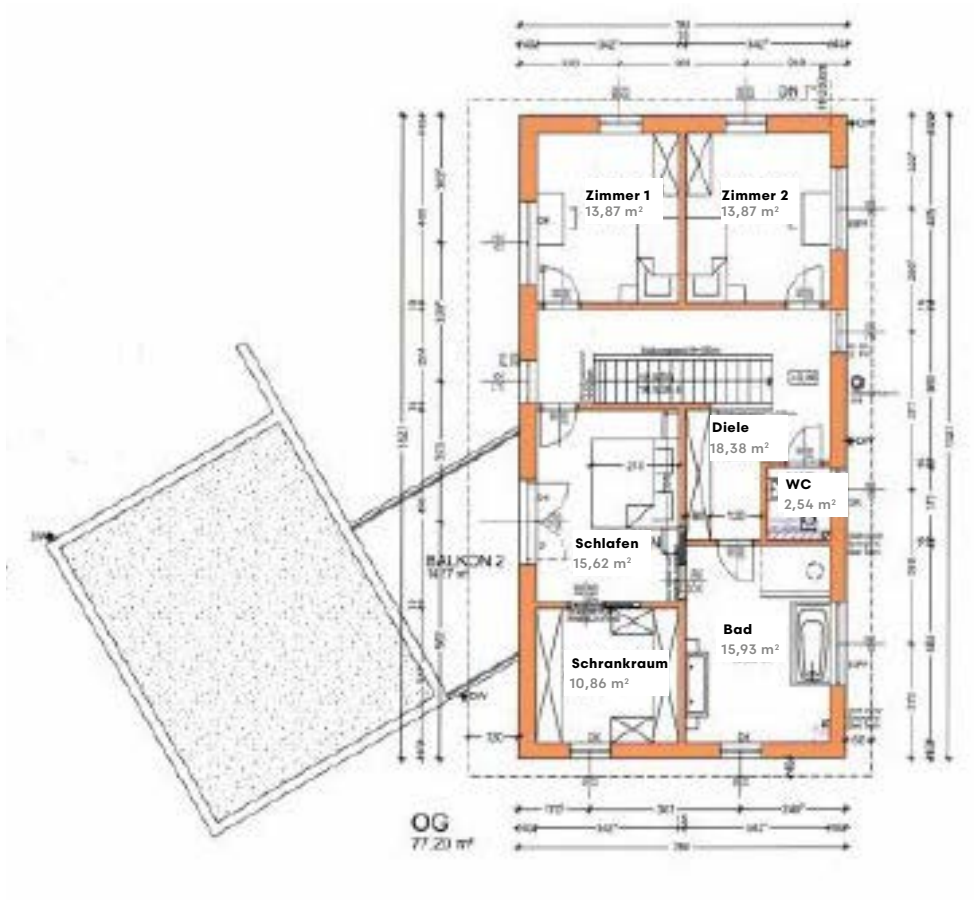
Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

# Plan EG



Garderobe	4,74 m <sup>2</sup>
Windfang	9,64 m <sup>2</sup>
WC	3,20 m <sup>2</sup>
Speis	4,77 m <sup>2</sup>
Küche	20,52 m <sup>2</sup>
Wohnen	41,45 m <sup>2</sup>
Essen	21,83 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Gesamt</b>	<b>106,15 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	22,72 m <sup>2</sup>
Garage	45,00 m <sup>2</sup>

# Plan OG



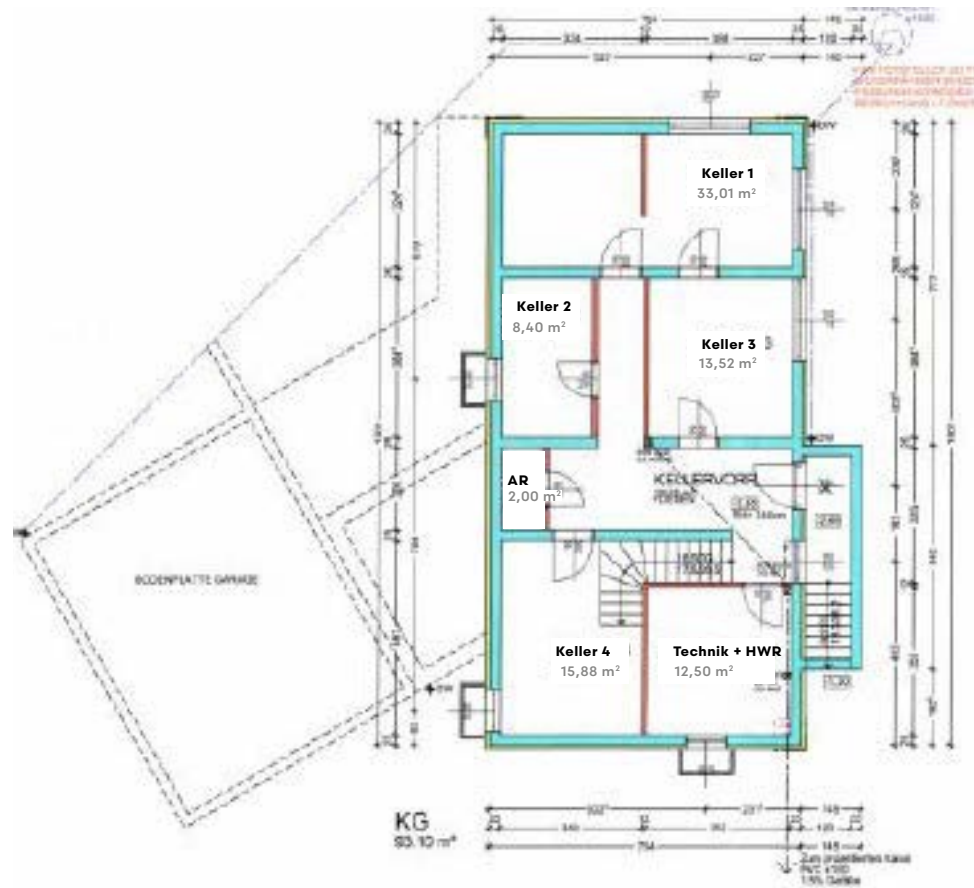
Diele	18,38 m <sup>2</sup>
Bad	15,93 m <sup>2</sup>
WC	2,54 m <sup>2</sup>
Schrankraum	10,86 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,62 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,87 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,87 m <sup>2</sup>

---

**Gesamt** **91,07 m<sup>2</sup>**

Balkon	14,77 m <sup>2</sup>
Gartenhütte	13,10 m <sup>2</sup>

# Plan UG



Kellervorraum	18,20 m <sup>2</sup>
Keller 1	22,60 m <sup>2</sup>
Keller 2	8,40 m <sup>2</sup>
Keller 3	13,52 m <sup>2</sup>
Keller 4	15,88 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,00 m <sup>2</sup>
Technik + HWR	12,50 m <sup>2</sup>

---

**Gesamt** **93,10 m<sup>2</sup>**


# Lage & Entfernungen



- Nahversorger: 2,5 km / 3-4 min 
- Gastronomie: 3 km / 4 min 
- Arzt: 3 km / 4 min 
- Apotheke: 5 km / 7 min 
- Bahnhof: 5 km / 6 min 
- Kindergarten: 3 km / 4 min 
- Volksschule: 3 km / 4 min 
- Friseur: 5 km / 7 Min 
- Fitnessstudio: 5 km / 4 min 
- Freibad: 6 km / 8 min 

Für den genauen Standort, scannen oder klicken.



Jetzinger Kran u. Transporte 

[www.google.com/maps/](https://www.google.com/maps/)



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

# Tumeltsham

1.587 (1. Jän. 2025), Fläche 9,11 km<sup>2</sup>

Tumeltsham liegt im Herzen des Innviertels in Oberösterreich und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage bei gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur. Die Gemeinde befindet sich nur wenige Minuten von der Bezirkshauptstadt Ried im Innkreis entfernt, wodurch sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie Gastronomie – schnell und bequem erreichbar sind.

Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, landwirtschaftlichen Flächen und einer hohen Lebensqualität, die besonders Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber anspricht. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Naherholungsgebiete bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Dank der guten Verkehrsanbindung – sowohl über das regionale Straßennetz als auch durch die Nähe zu überregionalen Verbindungen – sind auch größere Städte wie Linz oder Salzburg gut erreichbar. Gleichzeitig bewahrt Tumeltsham seinen charmanten, dörflichen Charakter mit einem aktiven Gemeindeleben und einem starken Zusammenhalt.

Die Kombination aus ländlicher Idylle, moderner Infrastruktur und der Nähe zu wirtschaftlichen Zentren macht Tumeltsham zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Zukunftsqualität.













**VIELFÄLTIGE  
NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:**

Voll ausgestattete Wohnung oder  
Praxis im Untergeschoß





# KONTAKT



**Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!**



**immobilien  
bär**



Lukas Gabriel BSc.

**M** +43 664 1049 381

**E** lukas.gabriel@immobaer.at

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

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

[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 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.