

Vielfältig nutzbares Haus mit Traumgarten und Pool



Objektnummer: 5753/516647214

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|--|
| Adresse | Hauptstraße 64 |
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4224 Wartberg ob der Aist |
| Baujahr: | 1930 |
| Wohnfläche: | 240,00 m ² |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 1.668,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 112,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,57 |
| Kaufpreis: | 699.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bsc. Christoph Blank

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 699 10150515



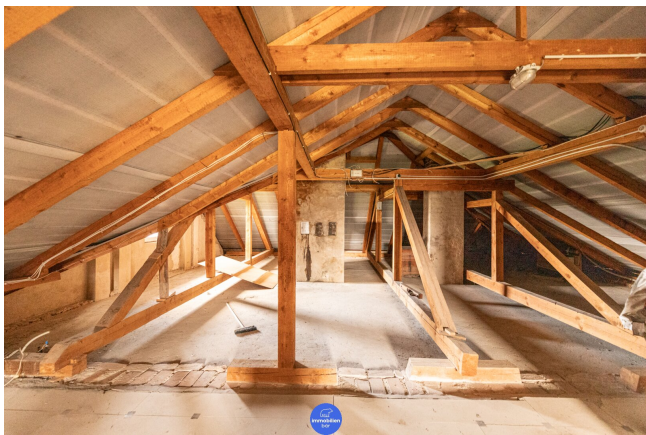


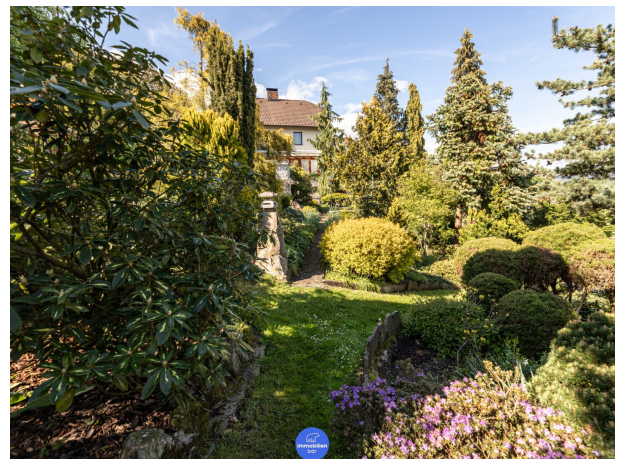




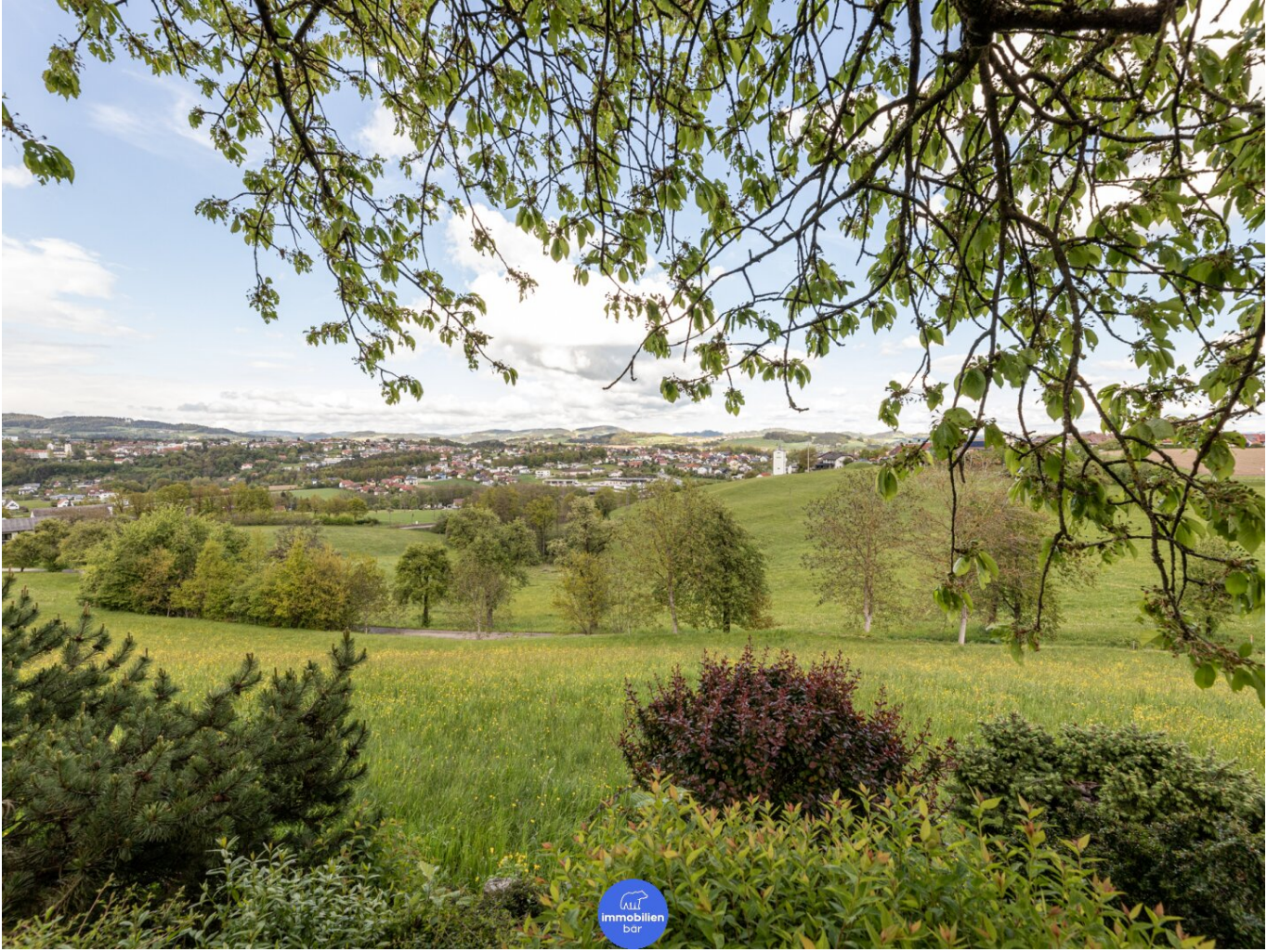


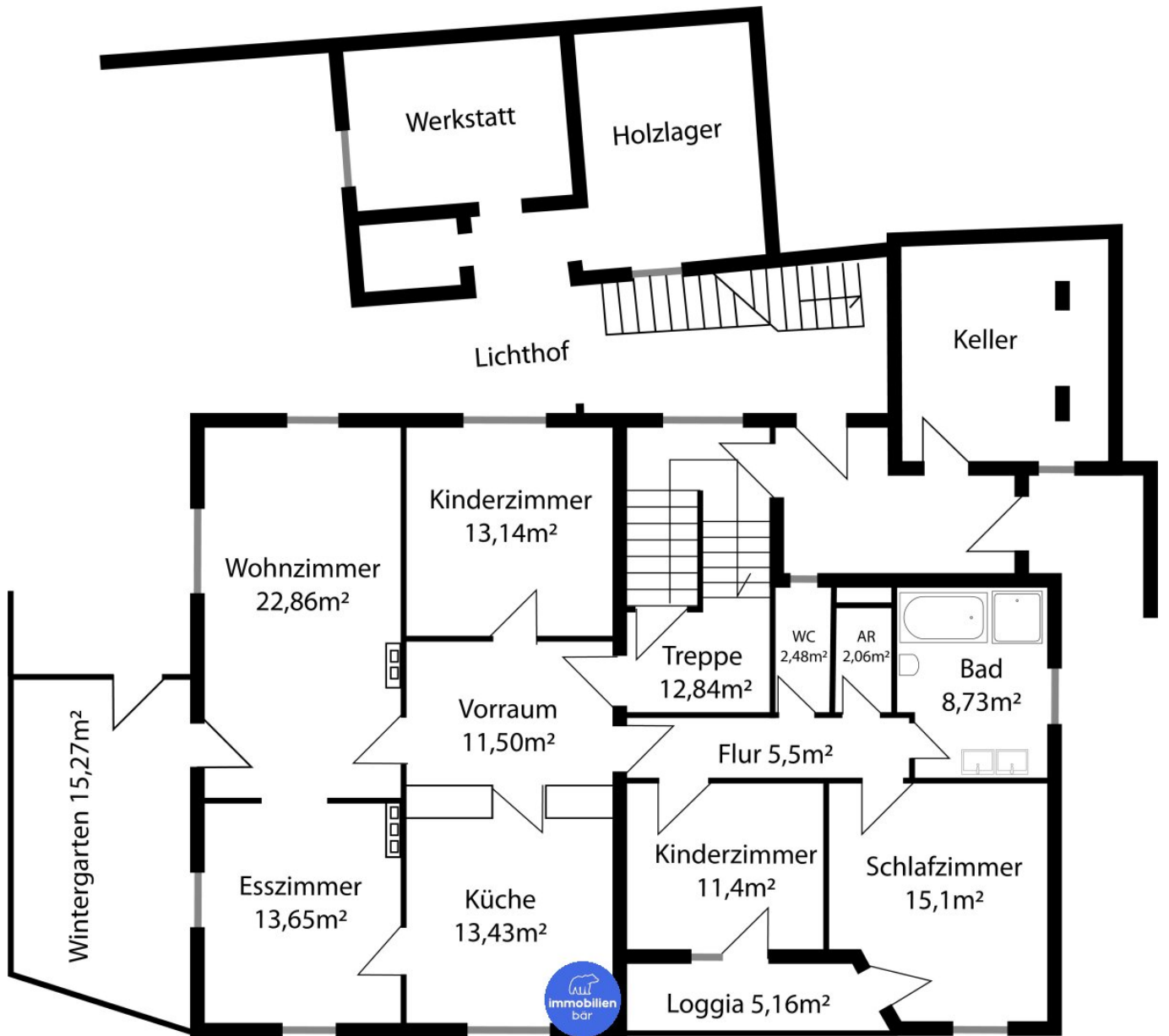


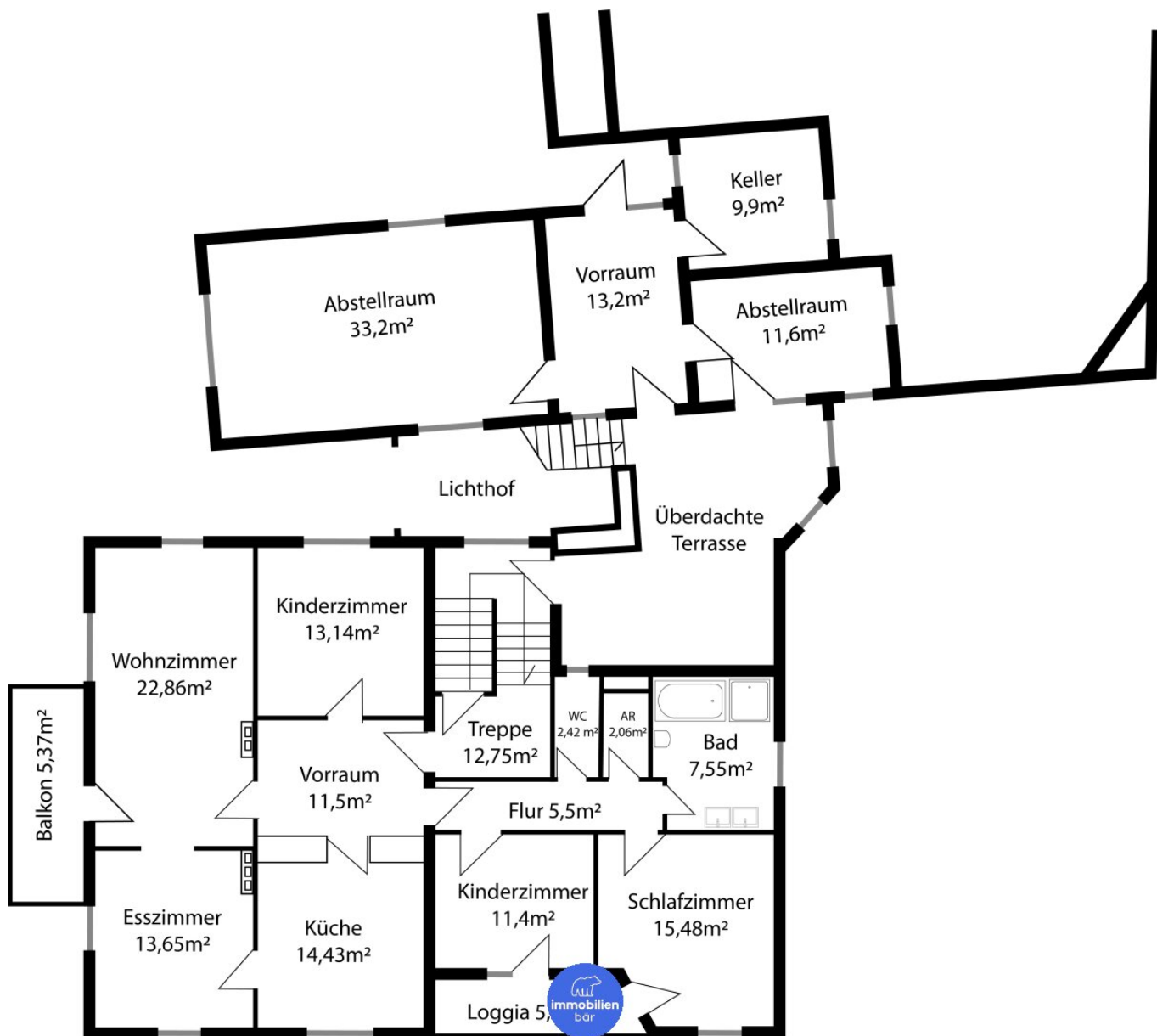


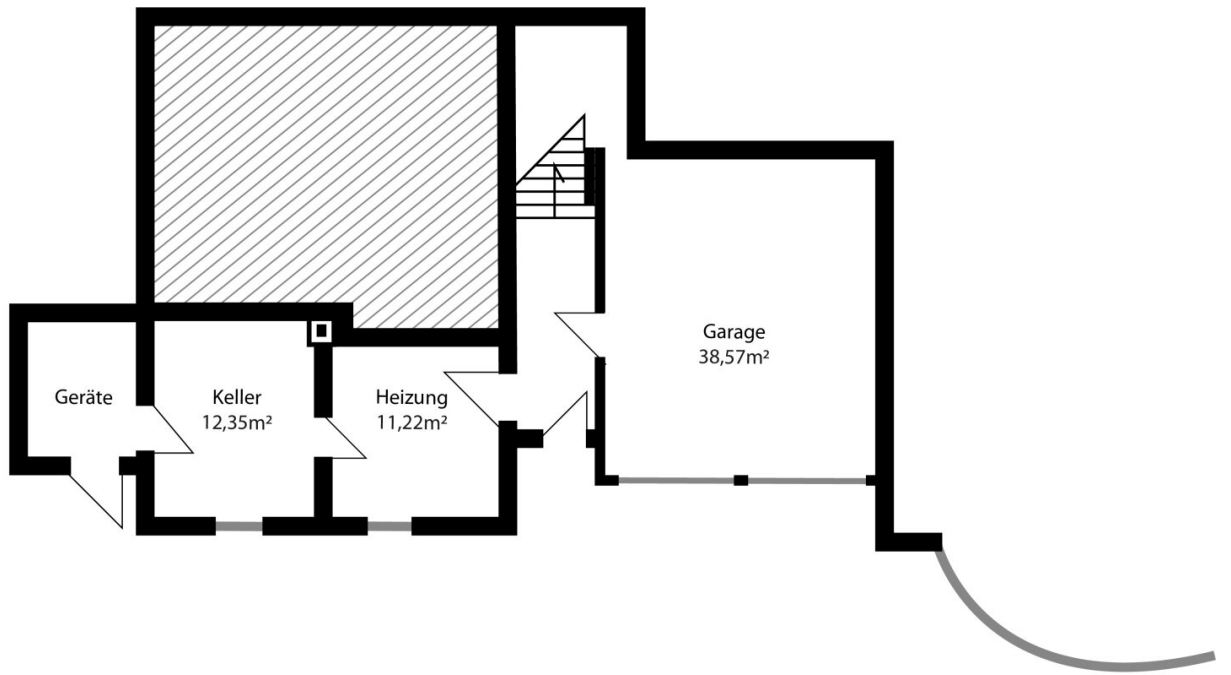












Objektbeschreibung

Großes Haus mit Entwicklungspotenzial

Eingebettet im **idyllischen Mühlviertler Hügelland**, in der charmanten Gemeinde Wartberg ob der Aist, befindet sich dieses **großzügige Haus** mit enormem **Entwicklungspotenzial**, einem **Pool** und einem dazugehörigen **Ziergarten**. Gelegen in einer **malerischen Umgebung**, bietet es nicht nur ein **komfortables Lebensumfeld**, sondern auch mindestens zwei vollständig abgetrennte Wohneinheiten. Dank des großen Gartens gibt es viel Raum, um die Natur zu genießen.

Das Haus erstreckt sich über **zwei großzügige Wohnebenen**, die voneinander abgetrennt sind. Mit einer **Wohnfläche** von **rund 240 Quadratmetern** bietet es ausreichend Platz für **individuelle Entfaltung**, **gemütliches Beisammensein** und **verschiedene Nutzungsoptionen**, die wir für Sie aufgeführt haben. Die Liegenschaft verfügt zudem über ein **Nebengebäude** im Rohbauzustand, was die Nutzungsmöglichkeiten noch vielseitiger macht.

Das Haus für die Unternehmerfamilie

Dank der gut getrennten Wohnbereiche bietet das Haus Platz für **zwei oder mehr Generationen**, die unter einem Dach leben können. Durch den dazugehörigen Rohbau besteht die Möglichkeit, diesen Bereich in ein Home Office zu entwickeln – ideal aufgrund des separaten Zugangs und der zusätzlichen Parkmöglichkeiten.

Das Mehrgenerationenhaus

Das Haus bietet dank seiner großzügigen Gestaltung Platz für mindestens **zwei**, wenn nicht sogar **drei Generationen**, die hier **gemeinsam leben** können. Das Schöne daran: Man **wohnt zusammen** und hat durch die **getrennten Wohnebenen** dennoch **ausreichend Privatsphäre**. Man hilft sich gegenseitig, wenn Hilfe benötigt wird, und hat dennoch immer einen vollständig abgetrennten Rückzugsort. Der Rohbau kann ebenfalls in eine separate Wohneinheit umgewandelt werden, sodass hier bis zu drei Generationen zusammenleben können.

Die große Wohngemeinschaft

Mehrere Familien oder **Freunde** in einem Haus für ein gemeinsames Leben. Wer das Leben mit seinen liebsten Freunden schätzt und zusammen Neues schaffen will, kann hier in vollen Zügen und mit viel Freiraum zusammenwohnen. Die zwei getrennten Wohnebenen ermöglichen ein solches Wohnkonzept wunderbar. Auch für Menschen, die das Landleben lieben, ist dies eine optimale Option. Der **Rohbau** kann zur **Werkstatt** oder zum **Gemeinschaftsraum** umgestaltet werden oder Platz für Besuch bieten. Da der Rohbau gut vom Rest des Hauses abgetrennt ist, könnte hier auch eine weitere Wohneinheit entstehen.

Eigennutzung und Teilvermietung

Wenn Sie die Vorzüge eines großen Hauses am Land und eines dazugehörigen Gartens schätzen, aber nicht das gesamte Haus nutzen möchten, besteht dank der ideale Trennung die Möglichkeit, eine Etage selbst zu nutzen und den Rest zu vermieten. Auch der Rohbau könnte vermietet werden. So haben Sie immer Gesellschaft, können sich gegenseitig aushelfen und teilen gleichzeitig die Kosten.

Weitere Highlights

Bestens für die Zwischensaison geeignet sind die **beiden Wintergärten**, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Stiegenhaus aus zugänglich sind. Zudem befinden sich auf allen Wohnebenen **mehrere Balkone**, die das Objekt aufwerten. **2 Garagen** bieten Platz für Fahrzeuge und auch vor dem Haus ist noch eine Grundfläche, welche zum Beispiel in **Parkplätze** umgestaltet werden können. Das Gebäude ist unterkellert und bietet **viel Stauraum**, Technikräume sowie einen Heizraum. Der **Dachboden** verfügt über **viel Platz** und bietet zudem eine **Ausbaumöglichkeit**, was die **Nutzungsmöglichkeiten** weiter erweitert.

Der Ziergarten

Der **traumhafte Ziergarten** ist zweifellos eine weitere Besonderheit dieses Anwesens. Sorgfältig angelegte **Blumenbeete** mit einer Vielzahl von **Blumen, Sträuchern** und **Bäumen** schaffen eine **malerische Kulisse**, die zu jeder Jahreszeit ihre eigene Schönheit entfaltet. Eine gepflegte Rasenfläche lädt zum Spielen und Entspannen ein, während eine **Terrasse** oder **Veranda** den idealen Ort für gesellige Zusammenkünfte im Freien bietet. Ein **Swimmingpool** vervollständigt das **Urlaubsgefühl** zu Hause. Ob Sie einen **sonnigen Nachmittag** mit einem Buch verbringen oder einen Grillabend mit Freunden planen – dieser Garten bietet unendliche Möglichkeiten.

Eine unschlagbare Lage

Die **Lage** des Hauses in **Wartberg ob der Aist** bietet eine **optimale Balance** zwischen **ländlicher Idylle** und **urbaner Anbindung** an die **umliegenden Städte Linz** und Mauthausen. **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen** und **öffentliche Verkehrsmittel** sind bequem erreichbar, sodass alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in greifbarer Nähe sind.

Höhepunkte

- 2 Wohnetagen
- 2 Wintergärten

- Traumhafter Garten
- Pool
- Doppelgarage
- Haussprechanlage
- Hausbrunnen
- Regenwasserreservoir
- Automatische Pumpanlage
- Teich mit Zulauf und Umwälzpumpe

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <325m

Apotheke <1.450m

Klinik <7.325m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <400m

Höhere Schule <1.775m

Universität <1.675m

Nahversorgung

Supermarkt <600m

Bäckerei <475m

Einkaufszentrum <6.925m

Sonstige

Bank <625m
Geldautomat <625m
Post <1.300m
Polizei <2.175m

Verkehr

Bus <125m
Autobahnanschluss <2.550m
Bahnhof <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap