

## Traumzuhaus für Pferdehaltung!



**Objektnummer: 7572**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4972 Utzenaich
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

43.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Elisabeth Großschartner

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems

T 0664 / 750 51 510

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









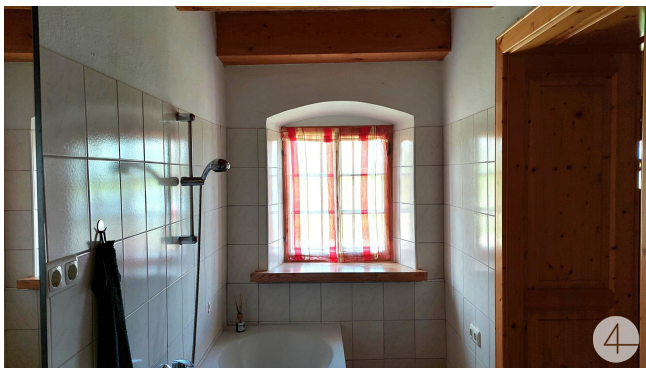






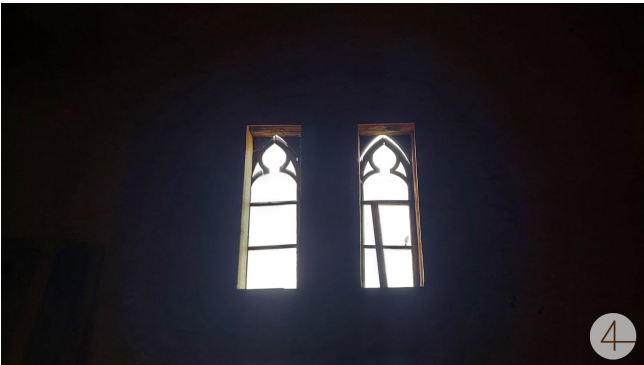
























# GUTSCHEIN

Für eine kostenlose und unverbindliche Verkehrswertschätzung Ihrer Immobilie.

**Im Fluss des Lebens bleiben mit 4immobilien!**



## Objektbeschreibung

Eine besondere Situation erfordert besondere Taten.

Eine besondere Liegenschaft erfordert einen Kenner wirklicher Schönheit!

Manche Objekte mögen ein Highlight haben, dass einen zum Kauf bewegt.

Dieses Innviertler Sacherl ist in sich als Ganzes ein Gesamt-Highlight.

Bevor ich Sie mit auf die Reise durch diese Traumimmobilie nehme, möchte ich ein paar (mögliche) Schlagwörter nennen:

Tier- und Pferdeparadies - Anlegerobjekt - Mehrgenerationenwohnen - Selbstvermarktung - Beherbergungsbetrieb - oder einfach Wohnen und Arbeiten im eigenen Himmelreich!

Wohnung:

Schon beim Betreten des Vorraums spürt man das nostalgische Flair, dass bei dieser Liegenschaft als Kulturgut erhalten blieb.

Hier gelangt man in die Küche mit Essplatz, Stube und zwei weitere Zimmer, eines davon wurde als Schlafzimmer eingerichtet. Bad und WC, sowie weitere Sanitäranlagen sind auch vom Innenhof zu begehren.

Vom Vorraum aus hat man die Möglichkeit in den Keller zu gehen. Diesen könnte man zum Beispiel in ein Weinlager mit Sitzecke verwandeln.. Ebenso vom Vorraum gelangt man über eine urige, historische Holztreppe in das 1. Stockwerk des Wohntraktes.

Dieser ist in Holzbauweise errichtet und wurde bereits aufwendig und stilgerecht saniert! Das gesamte hier verwendete Holz wurde sandgestrahlt. Sämtliche Leitungen (Strom, Wasser und Heizung) sind neu verlegt, der Innenausbau kann nach den persönlichen Bedürfnissen fertiggestellt werden.

Das Haus ist teilweise mit einem Gewölbekeller unterkellert.

Ehemaliges Stallgebäude (nach Süden ausgerichtet):

Das ca. 280 m<sup>2</sup> große ehemalige Stallgebäude (EG und OG), besticht durch seine top sanierte Gewölbedecke auf Granitsäulen. Heizung, Wasser und Strom wurden auch hier neu installiert.

Lagerhalle (nach Norden ausgerichtet):

Wurde als Unterstellmöglichkeit für diverse Fahrzeuge benutzt.

Die gesamte Garage, sowie der darüberliegende Bereich (jeweils ca. 140m<sup>2</sup> Nutzfläche) sind ebenfalls teilsaniert und fertig für die individuelle Nutzung.

Die ehemalige Scheune macht einen Liebhaber im ersten Moment sprachlos. Denn hier öffnet sich einem eine eigene Welt. Durch die Gestaltung, mit viel Liebe zum Detail, hat man das Gefühl man betritt eine eigene kleine Ortschaft. Ein Haus in der Halle ist der absolute Hingucker in diesem Bereich und wartet nur mehr auf die Fertigstellung. Eine Bühne wurde ebenfalls aufgestellt. Vom Theaterstück bis zum Musikauftritt - oder einfach nur für eine schöne Feier. Nutzen Sie diesen Bereich für Familienfeste oder aber auch um Ihre Gäste würdevoll zu empfangen.

Ehemaliger Troadkosten:

Im Gartenbereich steht noch ein Troadkosten der ebenfalls saniert und angepasst wurde. Hier kann man im kleinen Bereich gemütliche Stunden verbringen und den wohlverdienten Feierabend genießen.

Großer Holzstall:

Im äußeren Bereich der Grünanlagen befindet sich noch ein Holzstall der sich mit dem darüber liegenden Heuboden zur Tierhaltung anbietet. Vom Offenstall für Pferde oder andere vierbeinige Mitbewohner bis hin zur Boxenhaltung ist alles möglich.

Gartenhaus:

Das Gartenhaus gegenüber vom Holzstall wurde ebenfalls mit viel Liebe zum Detail errichtet und versteht es ebenfalls zum Abschalten einzuladen.

Auf ca. 15103m<sup>2</sup> Wiesengrund können Sie Ihre Tiere weiden lassen oder garteln und pflanzen was das Herz begehrt.

Entfernungen:

Ried im Innkreis 14min

Suben 19min

Schärding 20min

Passau 35min

Wels 40 min

Linz 58min

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Postadresse und Telefonnummer beantworten können - DANKE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.