

**Wunderschönes Holzhaus – Ideal für Tierhaltung,  
Selbstversorger sowie Wohnen & Arbeiten unter einem  
Dach**



**Objektnummer: 7984/147**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4631 Krenglbach
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	669.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Mayrhofer**

Mayrhofer GmbH  
Ikeaplatz 9/19  
4053 Ansfelden

T +43 664 515 59 85







































## Objektbeschreibung

Versteckt inmitten unberührter Natur, umgeben von idyllischen Wäldern und Wiesen, erwartet Sie dieses einzigartige **Griffner-Holzhaus** in Krenglbach – ein wahres Juwel für alle, die Ruhe und Geborgenheit suchen, aber gleichzeitig den Komfort eines modernen, energieeffizienten Zuhauses genießen möchten. Auf einem weitläufigen Grundstück von rund **2.400 m<sup>2</sup>** bietet diese Immobilie nicht nur Platz für Ihre Familie, sondern auch für Ihre Tiere und Ihre beruflichen Projekte – und das alles in absoluter **Privatsphäre**, da das Grundstück vollständig **eingezäunt** ist und nur zwei weiter entfernt liegende Nachbarn hat.

Diese Liegenschaft vereint die traditionelle Holzbauweise mit modernen Elementen und bietet Ihnen auf drei Etagen eine großzügige, durchdachte Raumaufteilung. Das Herzstück des Hauses bildet der offene **Wohn-Essbereich** mit Kamin, der dank des warmen Holzes und der großen Fensterflächen eine heimelige, lichtdurchflutete Atmosphäre schafft. Hier lässt es sich nicht nur entspannen, sondern auch mit Blick auf die wunderschöne Umgebung den Feierabend genießen. Der Kamin sorgt zusätzlich für behagliche Wärme, während die moderne **Luftwärmepumpe** eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung des Hauses ermöglicht.

Der Garten, der in liebevoller Arbeit gestaltet wurde, bietet nicht nur zahlreiche **Grünflächen** und **Bäume**, sondern auch ein praktisches **Selbstversorger-Eck** mit einem **9 Meter langen Hochbeet**. Dies ist der perfekte Ort, um eigenes Gemüse und Kräuter anzubauen und sich die frischen Produkte der Natur direkt vor die Tür zu holen. Der Garten ist vollständig eingefriedet, sodass Sie und Ihre Tiere hier in aller Ruhe Ihre Zeit verbringen können. Aktuell wird ein Teil des Grundstückes für die Haltung von **Hühnern** genutzt, und eine angelegte **Schafweide** bietet Platz für weitere tierische Bewohner.

Die großzügige **Terrasse**, die vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, lädt an sonnigen Tagen dazu ein, die Seele baumeln zu lassen und die Aussicht auf das Grundstück und die Natur zu genießen. Der idyllische Garten ist der perfekte Rückzugsort – sei es für entspannte Stunden oder als Freifläche für kreative Projekte.

Über die **Vollholztreppe** gelangen Sie in die oberen Etagen des Hauses, wo sich weitere helle, großzügige Räume befinden. Das **Obergeschoss** beherbergt eine große **Galerie**, die als **Kunstatelier** und **Bibliothek** genutzt wurde – ideal für alle, die Beruf und Privatleben

miteinander vereinen möchten. Das **Schlafzimmer** und das weitere **Badezimmer** bieten Ihnen den nötigen Rückzugsort, um nach einem ereignisreichen Tag zur Ruhe zu kommen.

Die **Erdgeschoss-Ebene** ist besonders vielseitig: Hier finden Sie neben dem Eingangsbereich auch ein **Büro** oder **Gästezimmer** sowie einen **großen Raum**, der ehemals als **Hundefrisiersalon** genutzt wurde. Dieser bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als weiteres Arbeitszimmer, Hobbyraum oder auch als Praxis. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind hier nahezu unbegrenzt.

Die Lage des Hauses ist ein weiteres Highlight: Das Grundstück liegt inmitten der Natur, umgeben von Feldern und Wäldern, die Ihnen eine hohe Lebensqualität und absolute Ruhe bieten. Gleichzeitig sind nur zwei Nachbarn weit entfernt, sodass Sie hier in völliger Abgeschiedenheit und mit einem Höchstmaß an Privatsphäre leben können.

Dieses **Holzhaus in Krenglbach** ist weit mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Ort, an dem Sie das Leben in vollen Zügen genießen können. Es bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen Naturverbundenheit, modernen Annehmlichkeiten und der Möglichkeit, Arbeit und Leben unter einem Dach zu vereinen. Der Garten, die tierfreundliche Umgebung und die vollständig eingezäunte Fläche bieten Ihnen ausreichend Freiraum, um Ihre eigenen Projekte zu realisieren – ob als Selbstversorger, Tierhalter oder kreative Seele.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap