Neumarkt im Mühlkreis

Modernes Landhaus in Alleinlage und herrlichem Ausblick

Property ID: KF367

PURCHASE PRICE: 1.850.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 300 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 5.444 m^2

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

At a glance

Property ID	KF367
Living Space	ca. 300 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	4
Year of construction	2022

Purchase Price	1.850.000 EUR
Subject to commission	Yes
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy certificate valid until	24.02.2032

Energy Certificate	Energy demand certificate
Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

The property

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

The property

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

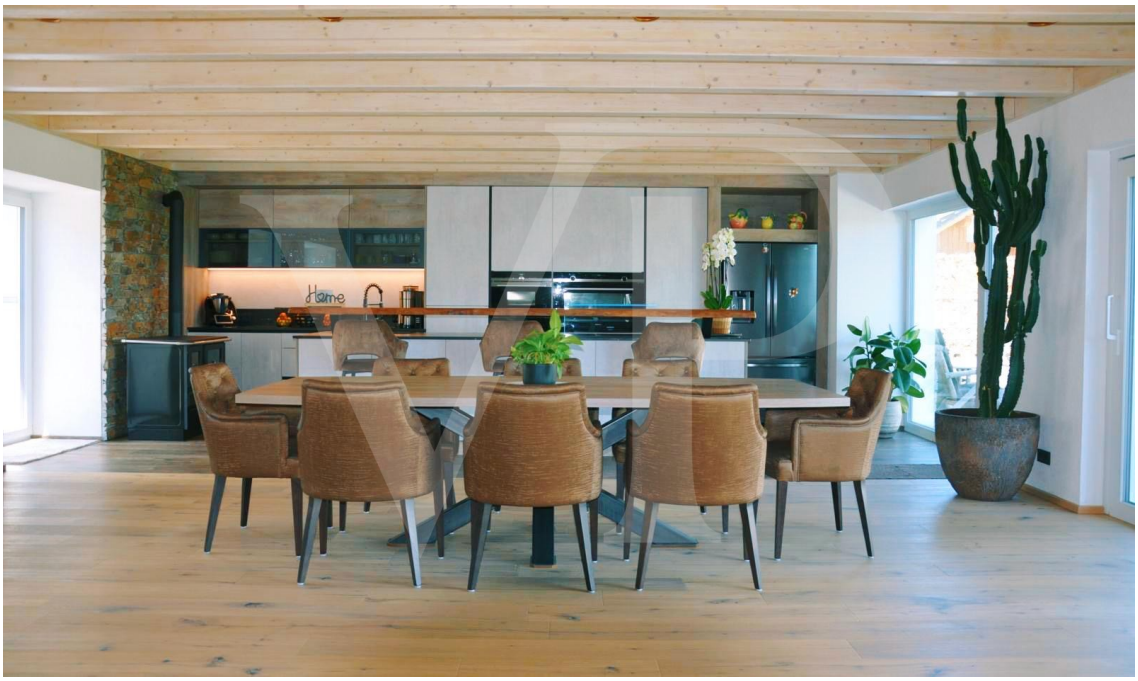
The property

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

The property

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

The property



Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

The property

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

The property

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

The property

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

The property

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

The property

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

The property

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

The property

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

The property

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

The property

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

The property

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

A first impression

Das Landhaus befindet sich in einer malerischen Alleinlage, fernab vom Trubel der Stadt und umgeben von unberührter Natur, es verleiht dem Anwesen ein einzigartiges Wohnambiente für anspruchsvolle Genießer.

Die idyllische Umgebung bietet absolute Ruhe und Privatsphäre. Die weitläufigen Terrassen laden auf eine herrliche Aussicht auf die umliegende Landschaft ein und bieten den idealen Ort für entspannte Stunden im Freien.

Das Bauernhaus, ursprünglich aus dem Jahr 1920, wurde 2022 vollständig neu aufgebaut und in ein zauberhaftes Landhaus verwandelt.
Liebevoll gestaltet erstreckt es sich auf großzügige 300m² Wohnfläche und ist umgeben von einem herrlichen Grundstück von 5444m².

Beim Betreten des Hauses wird man sofort von einem Gefühl der Ruhe und Eleganz umfangen. Der großzügige Wohnbereich bietet reichlich Platz für gesellige Zusammenkünfte und Entspannung.

Im Erdgeschoss verbindet der offene, lichtdurchflutete Koch-, Ess- und Wohnbereich die ost- und westseitige Terrasse. Die westseitige 60m² große Terrasse bietet genügend Platz für den Besuch von Familie und Freunden. Die moderne Küche ist ein wahrer Traum für Hobbyköche und beinhaltet hochwertige Geräte, stilvolle Arbeitsflächen, sowie einen Tischherd.
Ein WC und Gästezimmer inkl. eigenem Bad & WC sind ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden.

Es verteilen sich 3 Schlafzimmer mit je einem eigenen harmonischen Bad und WC auf dem Obergeschoss, um Komfort und Privatsphäre für jeden Bewohner zu gewährleisten. Die Fernsicht vom Balkon des 40m² großes Schlafzimmer ist traumhaft. Eines der beiden 25m² großen Schlafzimmer hat einen Zugang auf eine 70m² Dachterrasse, welche gegeben falls in einen Wintergarten umgestaltet werden kann.

Durch die Widmung Wohngebäude im Grünland musste der ursprüngliche Bestand des Bauernhauses verwendet werden.
Der Umbau bzw. Ausbau beinhaltete eine neue Grundrissplanung, Fenster, Fassade und sämtliche Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen.

Die teilweise Verwendung der bestehenden massiven Steinbloß-Bauweise und die Ausführung einer Innen-Vormauerung schafft im Erdgeschoß ein angenehmes Raumklima.
Ein 50ziger-Ziegel Mauerwerk wurde für das Obergeschoß auf die Steinbloß-Bauweise aufgesetzt. Die Außenwände im Erdgeschoss weisen eine Stärke bis zu ca. 0,8m und im Obergeschoss von ca. 0,5m auf.

Das Haus beinhaltet eine grundlegende technische Neuausrichtung, das Smart-Home Bus-System von Loxone verbindet alle Komponenten wie die Hackschnitzelheizung, Solar- und Photovoltaik-Anlage inkl. Speicher.

Aufschließungen wie Kanal (private Abwassergenossenschaft) und Glasfaserkabel sind vorhanden, das Wasser stammt von einer eigenen Quelle (Wasserdruck durch Gefälle).

Die geräumige Garage bietet Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum für Werkzeuge bzw. Gartengeräte.

Ein besonderes Highlight dieses Anwesens ist der ebenfalls neu errichtete Pferdestall in Beton- und Holzbauweise. Die Liebe zum Detail und die hochwertigen Materialien erstrecken sich auch auf diesen Bereich.
Es ist genügend Platz für die Haltung von zwei Pferden vorhanden und in wenigen Metern sind die drei Koppeln (2x eigene, 1x gepachtet) zu erreichen. Ein täglicher Ausritt in die freie Natur liegt somit nichts im Wege.
Die Adaptierung des Pferdestalles auf eine Garage oder Carport ist möglich.

Dieses liebevoll gestaltete Landhaus ist ein wahres Juwel inmitten der Natur und bietet seinen Bewohnern ein einzigartiges Wohnambiente mit modernem Komfort, durch die hochwertige Ausstattung, der Alleinlage und dem traumhaften Ausblick erfüllt dieses Anwesen die Ansprüche an exklusives Landleben in vollendeter Weise.

KAUF-OPTION
Kauf-Option für zwei Grundstücke im Grünland mit einer Gesamtfläche von 11.125 m².

Die Übergabe der Liegenschaft erfolgt nach Vereinbarung.

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

Details of amenities

- Grundstück 5444 m² inkl. Einfriedung
- Wohnfläche (EG+OG) 300m²
- Behinderten- und Rollstuhlgerecht
- EG: Vorzimmer (2x), Wohn-Essbereich, Küche, WC, Schlafzimmer mit eigenem Bad, Hauswirtschaftszimmer
- OG: Vorzimmer, Schlafzimmer (3x) mit je einem Bad & WC, Büro
- 60 m² Terrasse im EG
- 70 m² Terrasse im OG
- 7,3 m² Balkon
- Hochwertige, moderne Einbauküche mit Tischherd (Kamin-Anschluss)
- Garage 30 m², 6x Freiplätze
- Heizraum & Lagerraum Hackschnitzel, gesamt ca. 24 m²
- Erdkeller ca. 11 m²
- Stallung & Miststätte ca. 37 m² (für 3 Pferde möglich), Güllegrube ca. 15 m³
- Fußbodenheizung (EG + OG + Garage)
- Raffstores/Rollläden
- Fenster & Türen mit Fliegengitter
- Smart Home für Licht, Heizung & Jalousien
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Satelliten-Anlage
- WLAN im gesamten Haus, LAN-Verkabelung möglich
- Hackschnitzelheizung Fröling 25 kW mit 30 m³ Bunker & 1500 L Pufferspeicher
- Photovoltaik-Anlage 13,12 kWp inkl. 13 kW Speicher
- Solaranlage 15,3 m² für Nutz- und Heizwasser
- Kanal (private Abwassergenossenschaft)
- Wasserversorgung mittels eigener Quelle, Wasserdruck durch Gefälle

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

All about the location

Das Objekt befindet sich in der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis und gehört somit zum politischen Bezirk Freistadt. Das Gemeindegebiet umfasst 26 Ortschaften mit einer Einwohnerzahl von ca. 3200.
Die Liegenschaft gehört zur Ortschaft „Stiftung“, Neumarkt im Mühlkreis liegt auf 632 m Höhe, die Liegenschaft selbst auf 800 m Höhe. Die Gesamtfläche beträgt rund 47 km² und mehr als ein Drittel der Fläche ist bewaldet und fast sechzig Prozent werden landwirtschaftlich genutzt.

- Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 2000 m
- Ottenschlag im Mühlkreis ca. 2,3 km
- Neumarkt im Mühlkreis ca. 12 km
- Bahnhof Freistadt ca. 12 km

- Anschluss Schnellstraße S10 (weiter zu A7) ca. 14 km
- Freistadt ca. 15 km
- Linz ca. 31 km
- Wien ca. 214 km

Property ID: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz
Tel.: +43 732- 77 83 98
E-Mail: Linz.at@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com