



Großes Haus mit Entwicklungspotenzial

Hauptstraße 64 | 4224 Wartberg ob der Aist



Großes Haus mit

Entwicklungspotenzial

Eingebettet im idyllischen Mühlviertler Hügel-land, in der charmanten Gemeinde Wartberg ob der Aist, befindet sich ein großzügiges Haus mit enormem Entwicklungspotenzial 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 perfekte 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 perfekten 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.



Highlights

auf einen Blick

- 2 Wohnetagen
- 2 Wintergärten
- Traumhafter Garten
- Pool 7x3m
- Doppelgarage mit Montagegrube
- Haussprechanlage
- Hausbrunnen 20m tief
- Regenwasserreservoir 16m³
- Automatische Pumpanlage
- Teich mit Zulauf und Umwälzpumpe



Wohnfläche **ca. 263,69 m²**

Zimmer **10**

Bauweise **40cm Vollziegelbau +
6cm Dämmung verputzt**

Heizungsart **Gas-Zentralheizung mit
Reserve Holzkohlekessel**

Highlights

Ideal für die Zwischensaison sind zwei 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 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.



Flächenwidmungsplan

GST. NR 390/12
BAUGRUND
1510m²

GST. NR 390/16
NUTZGRUND
404m²



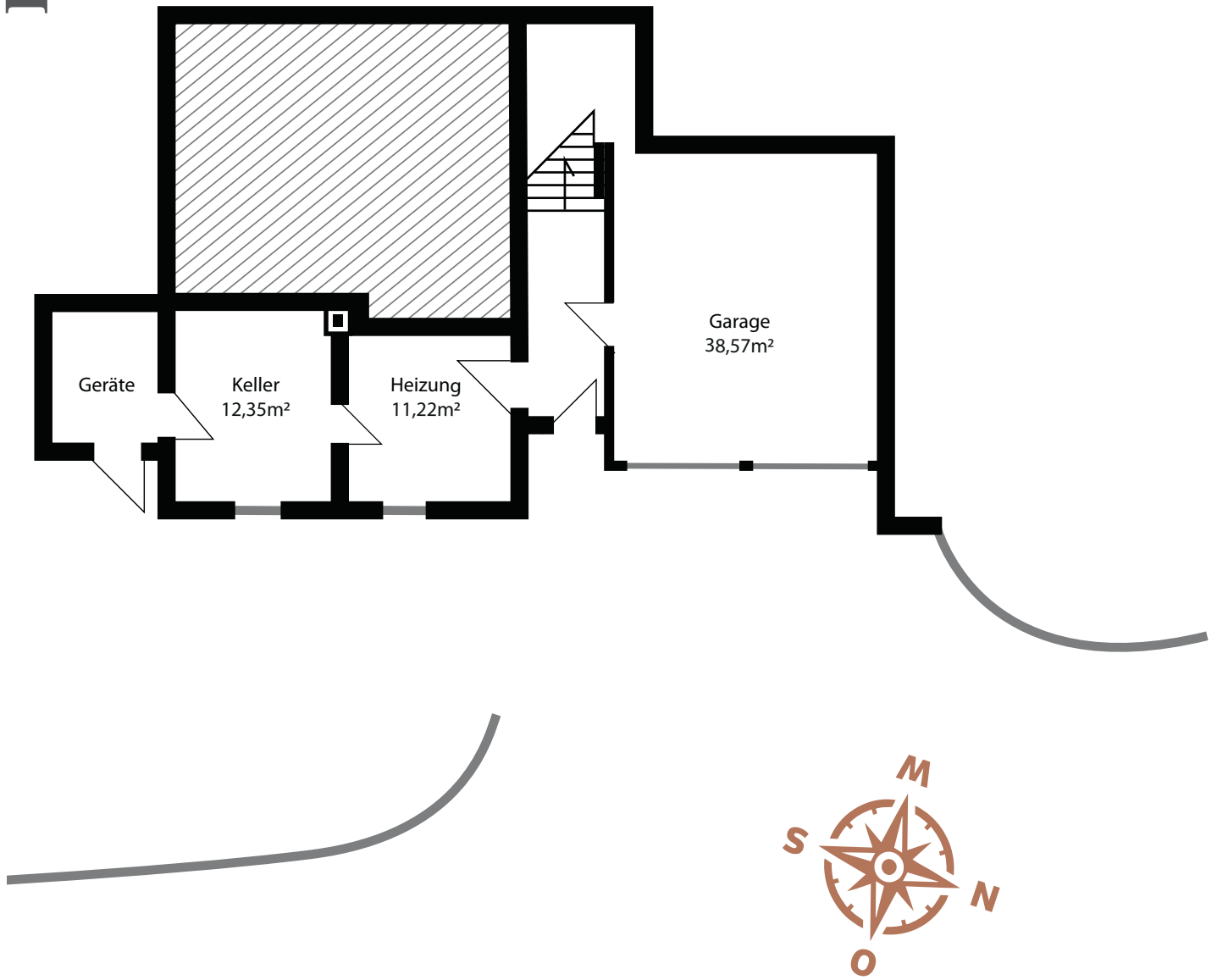
GRUNDBUCH

KG 41116 | EZ 277 I

GST-NR 390/12 und 390/16



Keller



Haupthaus

GARAGE	38,57 m ²
HEIZUNG	11,22 m ²
KELLER	12,35 m ²

SUMME ca. 62,14m²



Erdgeschoss



Haupthaus

TREPPE	12,84 m ²
VORRAUM	11,50 m ²
KINDERZIMMER	11,40 m ²
WOHNZIMMER	22,86 m ²
ESSZIMMER	13,65 m ²
KÜCHE	13,43 m ²
FLUR	5,50 m ²
KINDERZIMMER	11,40 m ²
SCHLAFZIMMER	15,10 m ²
BAD	8,73 m ²
ABSTELLRAUM	2,06 m ²
WC	2,48 m ²

SUMME ca. 130,95m²

WINTERGARTEN	15,27 m ²
LOGGIA	5,16 m ²



Obergeschoss



Haupthaus

TREPPE	12,75 m ²
VORRAUM	11,50 m ²
KINDERZIMMER	13,14 m ²
WOHNZIMMER	22,86 m ²
ESSZIMMER	13,65 m ²
KÜCHE	14,43 m ²
FLUR	5,50 m ²
KINDERZIMMER	11,40 m ²
SCHLAFZIMMER	15,48 m ²
BAD	7,55 m ²
ABSTELLRAUM	2,06 m ²
WC	2,42 m ²

Nebengebäude

VORRAUM	13,20 m ²
ABSTELLRAUM	33,20 m ²
ABSTELLRAUM	11,60 m ²
KELLER	9,90 m ²

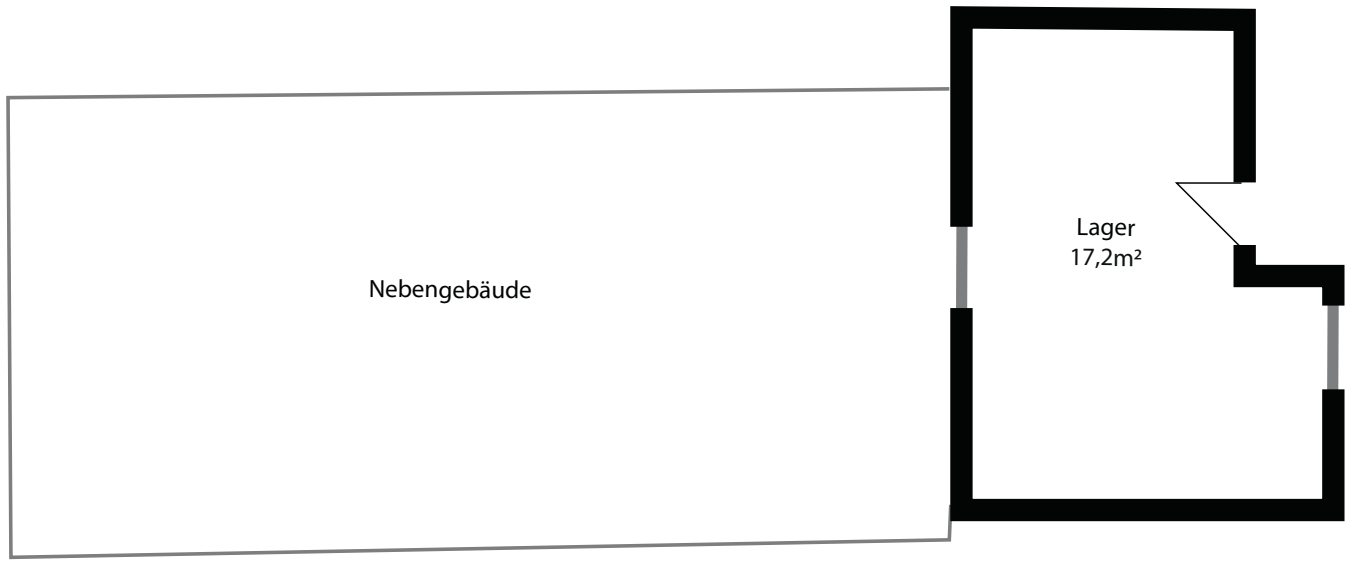
SUMME ca. 132,74m²

SUMME 67,90m²

BALKON	5,37 m ²
LOGGIA	5,16 m ²



Dachgeschoss



Haupthaus

LAGER

17,20 m²



Kaufpreis



- Wohnfläche 263,69 m²
- Grundstücksgrösse Gesamt: 1.914 m²
- Davon Baugrund: ca. 1510 m²
- Davon Nutzgrund: ca. 404m²

KAUFPREIS € 699.000,-

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

GRUNDBUCH

KG 4116 | EZ 277 I

GST-NR 390/12 und 390/16

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{Ref, SK} 112 Energieklasse: D

f_{GEE, SK} 1,57 Energieklasse: C

Einblicke

in den Traumgarten



Einblicke

in den Traumgarten



Einblicke

in den Traumgarten



Einblicke

ins Haus



Einblicke

ins Haus



Einblicke

ins Haus



Hauptstraße 64 | 4224 Wartberg ob der Aist

Wartberg

ob der Aist

19,4km² / 4.032 Einwohner*innen

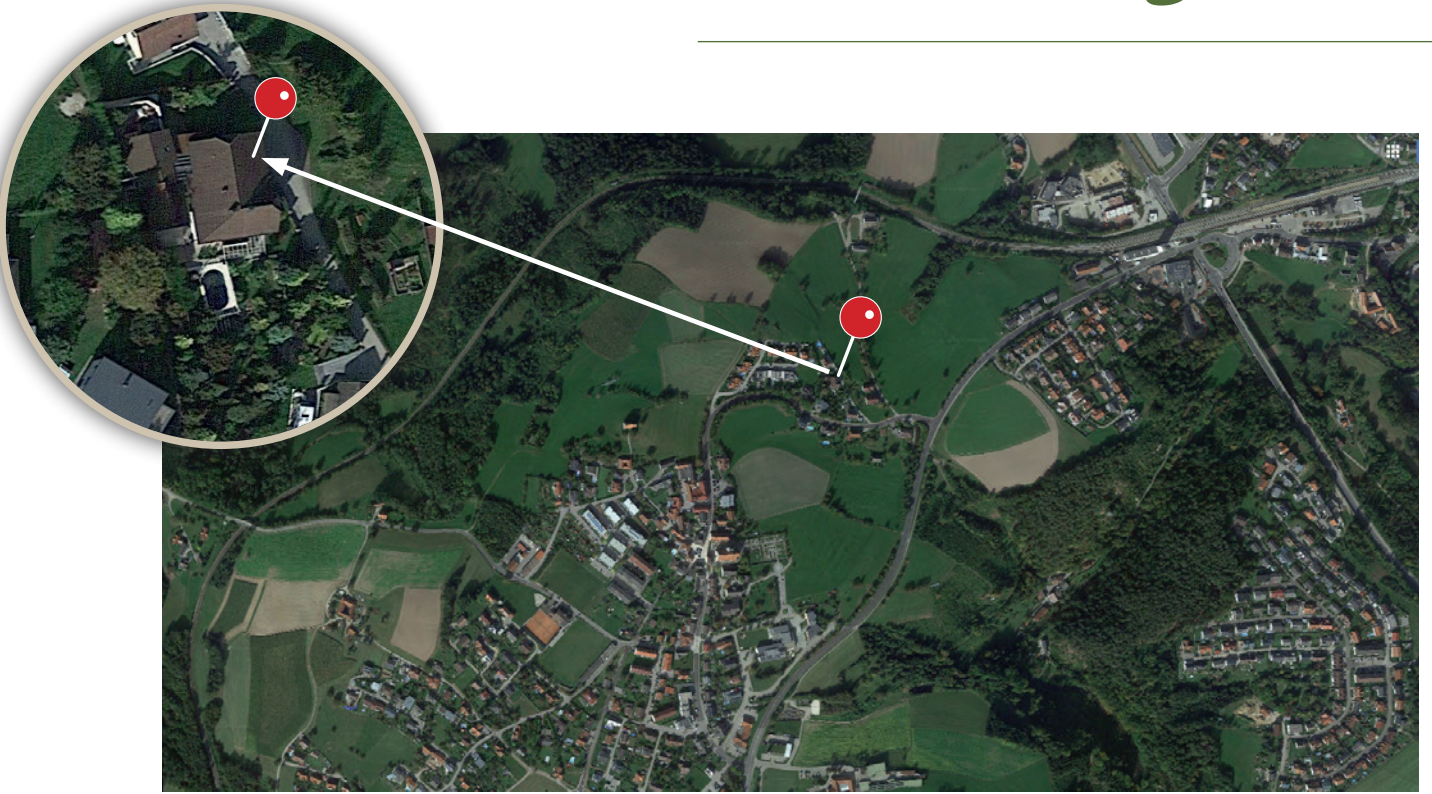


Willkommen in Wartberg ob der Aist, einer charmanten Gemeinde, die sich durch ihre idyllische Lage, ihrer lebendige Gemeinschaft und ihre Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten auszeichnet. Gelegen im malerischen Mühlviertel Oberösterreichs, bietet Wartberg ob der Aist eine einzigartige Mischung aus ländlichem Flair und urbaner Lebensqualität.

Diese lebenswerte Gemeinde begeistert mit ihrer intakten Natur und ihren vielfältigen Erholungsmöglichkeiten. Umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und Flüssen bietet Wartberg ob der Aist eine Fülle von Wander- und Radwegen, die es ermöglichen, die Schönheit der Umgebung zu erkunden. Ob beim Spaziergang entlang des malerischen Aistufers oder auf schier endlosen Touren durch die Hügellandschaft in der Umgebung – hier kommen Naturliebhaber voll auf ihre Kosten. Doch Wartberg ob der Aist ist nicht nur ein Paradies für Outdoor-Enthusiasten, sondern auch ein Ort, an dem das Gemeinschaftsleben großgeschrieben wird. Zahlreiche Veranstaltungen wie

Feste, Märkte und kulturelle Events, bringen die Bewohner zusammen und schaffen ein lebendiges und vielfältiges Miteinander. Die herzliche Gastfreundschaft der Einwohner trägt dazu bei, dass sich jeder hier schnell zu Hause fühlt. Die Gemeinde verfügt zudem über eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Schulen und medizinischer Versorgung, die den Bewohnern ein komfortables und bequemes Leben ermöglicht. Durch die Nähe zu größeren Städten wie Linz und Mauthausen ist auch die Anbindung an das städtische Leben hervorragend, sodass man das Beste aus beiden Welten genießen kann. Kurz gesagt, Wartberg ob der Aist ist weit mehr als nur eine Gemeinde – es ist ein Ort, an dem man das Leben in vollen Zügen genießen kann. Mit seiner natürlichen Schönheit, seinem lebendigen Gemeinschaftsgeist und seiner ausgezeichneten Lebensqualität ist es kein Wunder, dass Wartberg ob der Aist für viele Menschen zum Traumwohnort wird.

Entfernungen



Kindergarten 700m / 11min	—	
Apotheke 750m / 12min	—	
Arzt 550m / 9min	—	
Bahnhof 1,2km / 3min		
Volksschule 850m / 13min	—	
Mittelschule 2,4km / 5min		
Friseur 900m / 13min	—	
Nahversorger 950m / 14min	—	
Gastronomie 550m / 9min	—	



KONTAKT



immobilien
bär

„Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!“



Christoph Blank
Vermittlung

M +43 699 10 15 05 15

E christoph.blank@immobaer.at

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers 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.