



# LANDHAUS z`Gstocket

Gstocket 3 | 4701 Bad Schallerbach





# LANDLEBEN vom Feinsten,...



...das wäre hier in Gstocket fast untertrieben. Inmitten der sanften Hügel der Vitalwelt taucht man hier zwischen Mostbäumen, Bauergärten und Thermenregion ganz von selbst in die entspannte Landidylle ein. Umso wunderbarer, wenn man sich an diesem Fleckerl im grünen Hausruckviertel niederlässt. Es fehlt an nichts, man kommt zu sich und wird hier alt.





# Ein ZUHAUSE, das keine Wünsche offen lässt



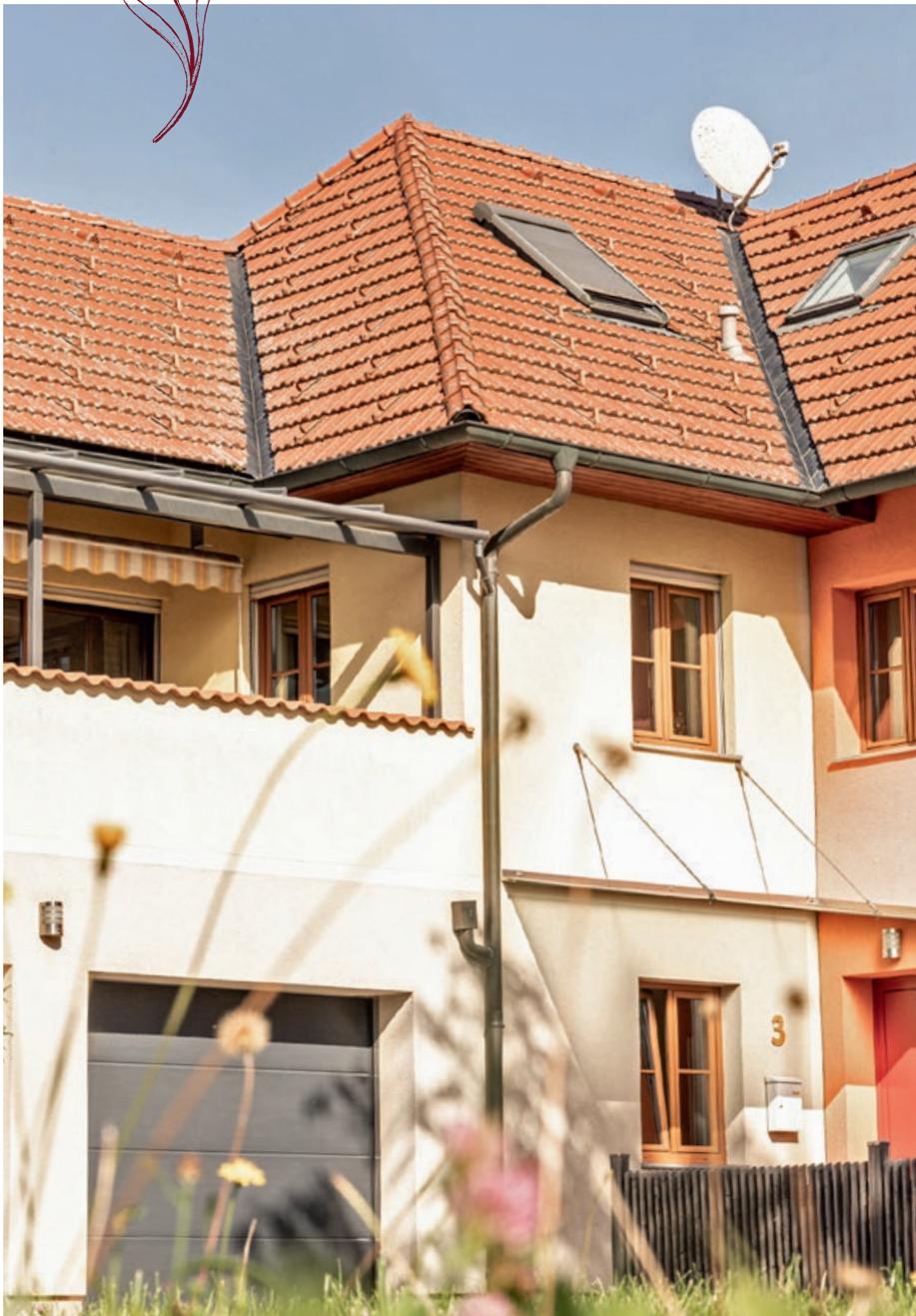
Das familienfreundliche Landhaus in Gstocket, oberhalb der Thermenregion Bad Schallerbach ist Ihr idealer Platz zum Träume verwirklichen und alt werden. Wenn Sie die Ruhe der Natur schätzen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt lieben, sind Sie hier goldrichtig.

Hier lässt es sich im großen Stil leben, denn das Landhaus mit seinem großen Garten und einem weiteren landwirtschaftlichen Nutzgrund bietet viel Platz für Sie und die ganze Familie. Es wurde 1967 errichtet und seit dem Bau laufend liebevoll erweitert, instandgehalten und gepflegt. Es wurde auch auf eine praktische Aufteilung Wert gelegt, so teilt sich das Haus auf insgesamt 3 Wohnbereiche, die kinderleicht getrennt werden können und eine Nutzung als Dreiparteienhaus möglich macht.





## Ein Landhaus mit VIEL Platz



Die Wohnbereiche erstrecken sich vom Erdgeschoss über das erste Obergeschoss bis hin in das 2010 ausgebaute Dachgeschoss. Gebaut wurde großzügig und mit hoher Qualität, das Gebäude ist teilunterkellert, verfügt über 2 Garagen und 2 Terrassen.

Die modernisierten Hauptwohnbereiche liegen im ersten Obergeschoss und dem traumhaften Dachgeschoss. Das erste Obergeschoss ist das Herzstück des Hauses und bildet mit Küche, Ess- & Wohnbereich und weiteren Schlaf- und Hobbyräumen den großen Treffpunkt für die Familie. Auch ein eigenes Bad und ein WC befinden sich hier.

Im lichtdurchfluteten Dachgeschoss sind vier weitere Schlafzimmer sowie ein eigenes Bad und WC. Dieses Stockwerk kann einfach von den unteren beiden Wohnbereichen getrennt und umgestaltet werden, sodass sich eine eigene Wohneinheit bildet.

Ein weiterer interessanter Punkt ist die Einliegerwohnung im Erdgeschoss. Diese ist über einen eigenen Eingang erreichbar und bildet die 3. Wohneinheit im Gebäude. Sie bietet viel Platz und Potenzial für Entwicklung.



# Was wäre ein Landhaus ohne GARTEN?

Highlight der Liegenschaft ist der gemütliche Garten mit großer Hecke, die für viel Privatsphäre sorgt. Auch wenn man hier die Ruhe der Natur rund um das Haus genießt, schließt die üppige Begrünung den Gartenbereich ab. Für die richtige Abkühlung ist gesorgt, denn im Garten befindet sich ein Swimmingpool und viele gemütliche Ecken, die ein gewisses mediterranes Flair versprühen.



## NATUR PUR und Unabhängigkeit vereint

Direkt neben dem Garten befindet sich eine, zur Liegenschaft zählende, landwirtschaftliche Nutzfläche mit mehreren Obstbäumen, Wiesenfläche und idyllischem Anschluss zum Wald. Besonders für Personen, die gerne in der Natur sind und sich selbst versorgen möchten, ist die zusätzliche Fläche sehr interessant. Mit einigen Handgriffen kann hier im Handumdrehen eigenes Gemüse gepflanzt werden.

Landidylle pur und ein bisschen Unabhängigkeit, das zählt zum Landhaus in Gstocket. Eine absolute Traumimmobilie für alle, die das Leben am Land lieben.



# DATEN

Wohnfläche **ca. 340 m<sup>2</sup>**  
Zimmer **12**  
Bauweise **Ziegelhaus**  
Heizungsart **Hackschnitzel / Elektroboiler**





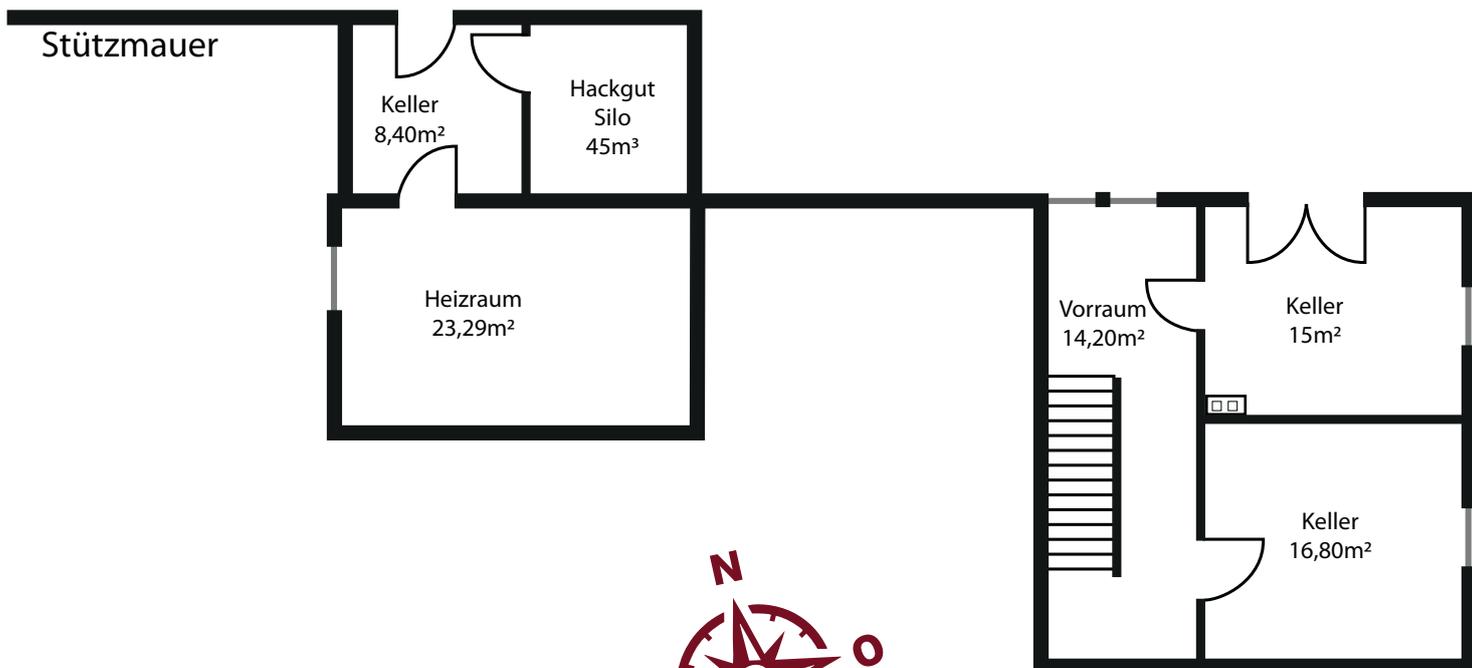
## Sanierungen

- Haupthaus BJ 1967
- Errichtung Doppelgarage 1987
- Ausbau OG 1997
- EG Teil alte Stallungsräume - Umbau 1997
- Kamin und Dach 1998
- Fassade 2004
- Heizung Hackschnitzel 2007 Fröling + Speicher 40m<sup>3</sup>
- Dachgeschoss Innenausbau 2009/2010
- Überdachung Terrasse neu 1.OG 2015
- Pool 7x3m 2017
- Eigener Brunnen 2021 mit neuem Windkessel + neuer Wasseruhr

## Highlights

- Sehr ruhige Lage
- Liebevoll gestalteter Garten
- Inkl. Baumgarten
- Inkl. Pool 7x3m
- 2 Terrassen
- Viel Stauraum
- 3 Parteien Haus möglich
- Großer Kachelofen
- Tischofen
- Doppelgarage

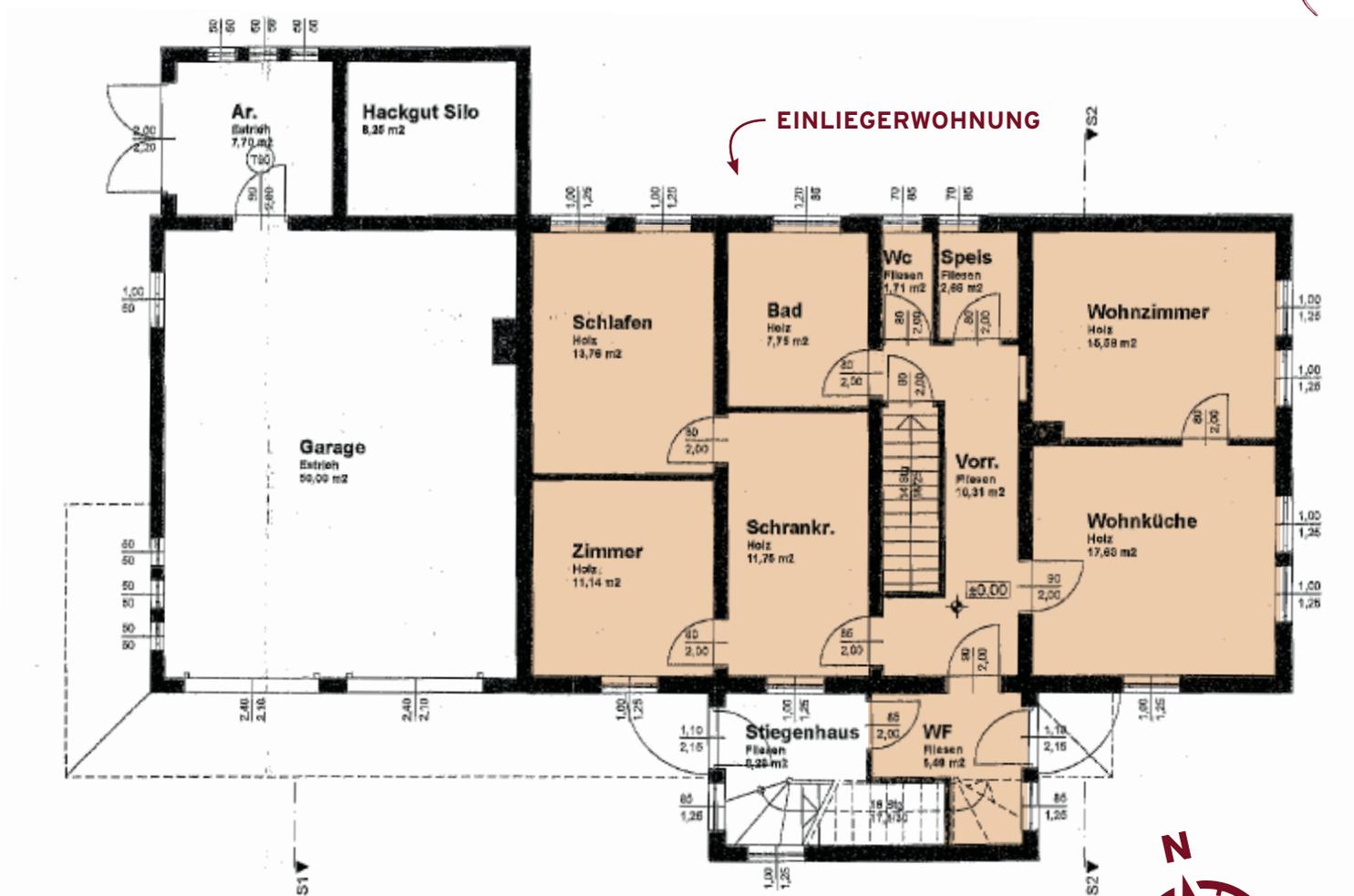




# Keller

KELLER	8,40 m <sup>2</sup>
HEIZRAUM	23,29 m <sup>2</sup>
VORRAUM	14,20 m <sup>2</sup>
KELLER	15,00 m <sup>2</sup>
KELLER	16,80 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>77,69m<sup>2</sup></b>
HACKGUT SILO	45 m <sup>3</sup>





# Erdgeschoss

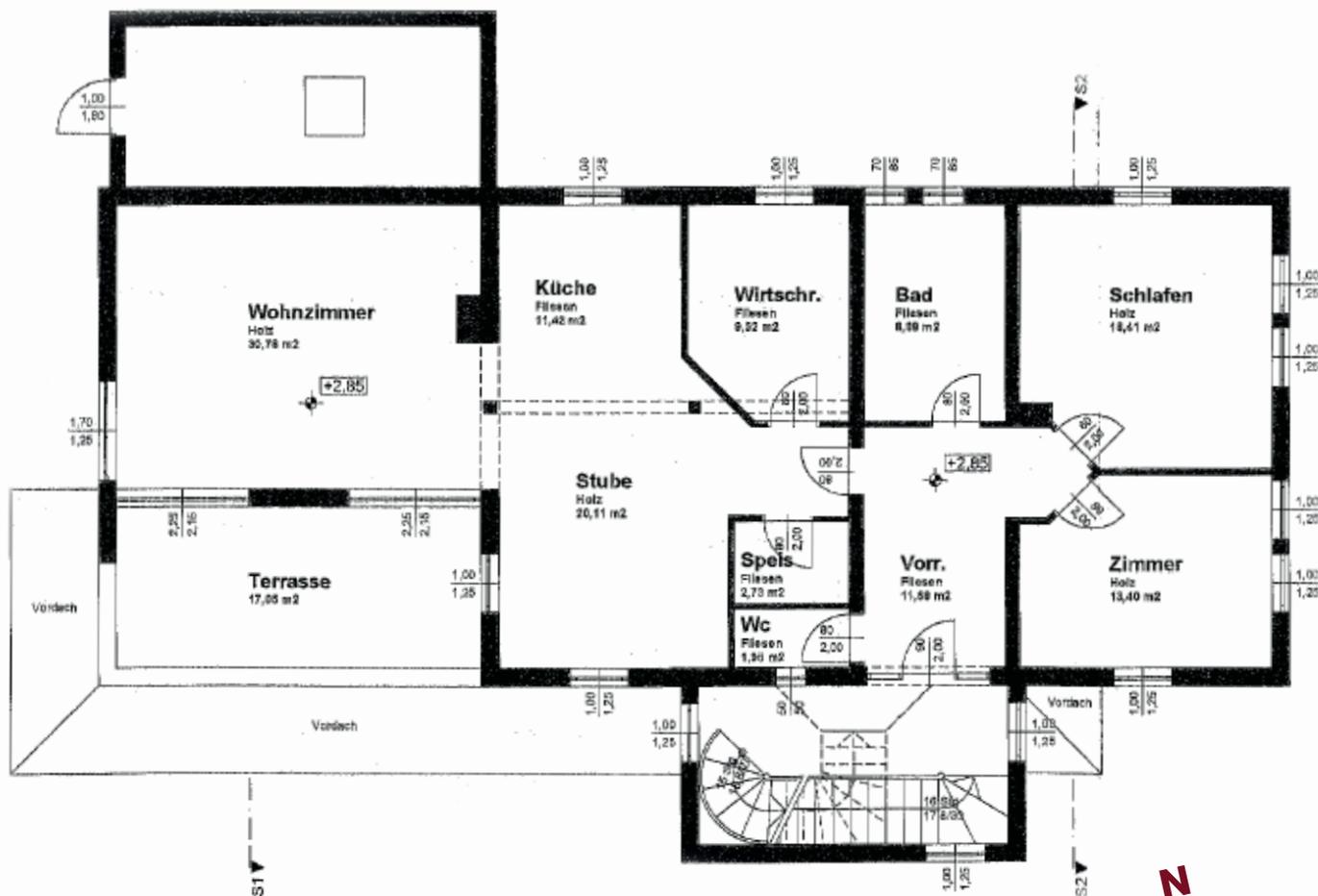
WINDFANG	5,48 m <sup>2</sup>
VORRAUM	10,31 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	17,63 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	15,58 m <sup>2</sup>
SPEIS	2,66 m <sup>2</sup>
WC	1,71 m <sup>2</sup>
BAD	7,75 m <sup>2</sup>
SCHRANKRAUM	11,75 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,76 m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,14 m <sup>2</sup>

**EINLIEGERWOHNUNG**  
**97,77 m<sup>2</sup>**

**GESAMTNUTZFLÄCHE E.G.**  
**163,76 m<sup>2</sup>**

STIEGENHAUS	8,29 m <sup>2</sup>
GARAGE	50,00 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	7,70 m <sup>2</sup>





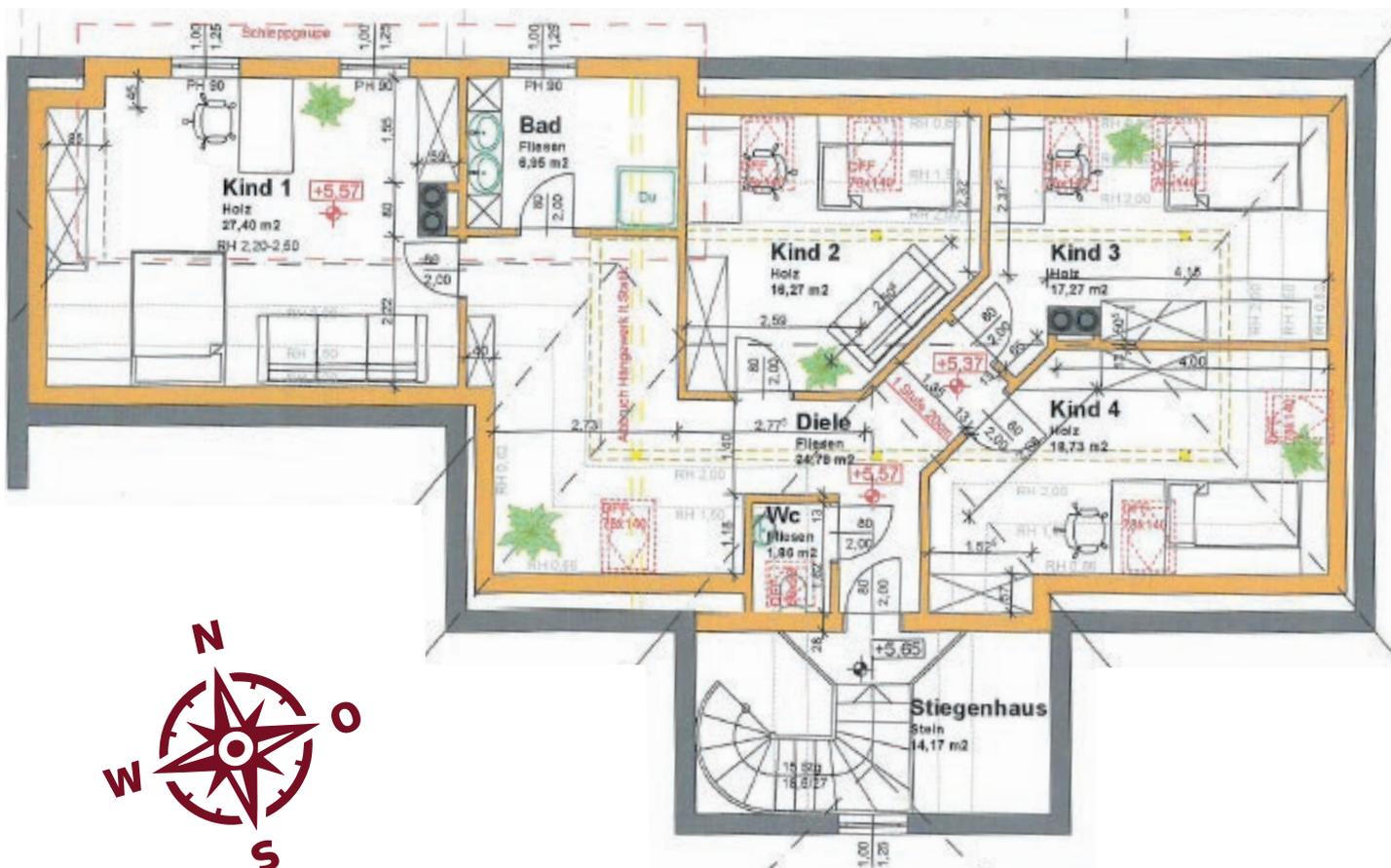
# 1. Obergeschoss

VORRAUM	11,58 m <sup>2</sup>
ZIMMER	13,40 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	18,41 m <sup>2</sup>
BAD	8,38 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
WIRTSCHAFTSRAUM	9,52 m <sup>2</sup>
STUBE	20,11 m <sup>2</sup>
KÜCHE	11,42 m <sup>2</sup>
SPEIS	2,73 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	30,78 m <sup>2</sup>

**SUMME 128,28m<sup>2</sup>**

TERRASSE 17,05 m<sup>2</sup>





# Dachgeschoss

DIELE	24,75 m <sup>2</sup>	<b>SUMME</b> <b>113,33m<sup>2</sup></b>
WC	1,96 m <sup>2</sup>	
KIND 1	27,40 m <sup>2</sup>	
BAD	6,95 m <sup>2</sup>	
KIND 2	16,27 m <sup>2</sup>	
KIND 3	17,27 m <sup>2</sup>	
KIND 4	18,73 m <sup>2</sup>	<b>STIEGENHAUS</b> <b>14,17 m<sup>2</sup></b>





# ÜBERSICHT



- GST 349/1 Nutzgrund: **1.679 m<sup>2</sup>**
- GST 349/2 Bauland: **1.000 m<sup>2</sup>**
- GST 349/3 Zusätzlicher Garten: **154 m<sup>2</sup>**

**GESAMT: 2.833m<sup>2</sup>**





# ZUSAMMENFASSUNG



- Gesamtwohnfläche: 339,38 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche: 497,23 m<sup>2</sup>
- Gesamtgrundstück: 2.833 m<sup>2</sup>
  - Bauland: 1.000 m<sup>2</sup>
  - Zusätzlicher Garten: 154 m<sup>2</sup>
  - Nutzgrund: 1.679 m<sup>2</sup>

Kaufpreis vom  
**LANDHAUS € 699.000,-**

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

## GRUNDBUCH

KG 44030 | EZ 782 I

GST-NR 349/1 | 349/2 | 349/3

## ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>Ref,SK</sub> 88 Energieklasse: C

f<sub>GEE,SK</sub> 1,00 Energieklasse: B

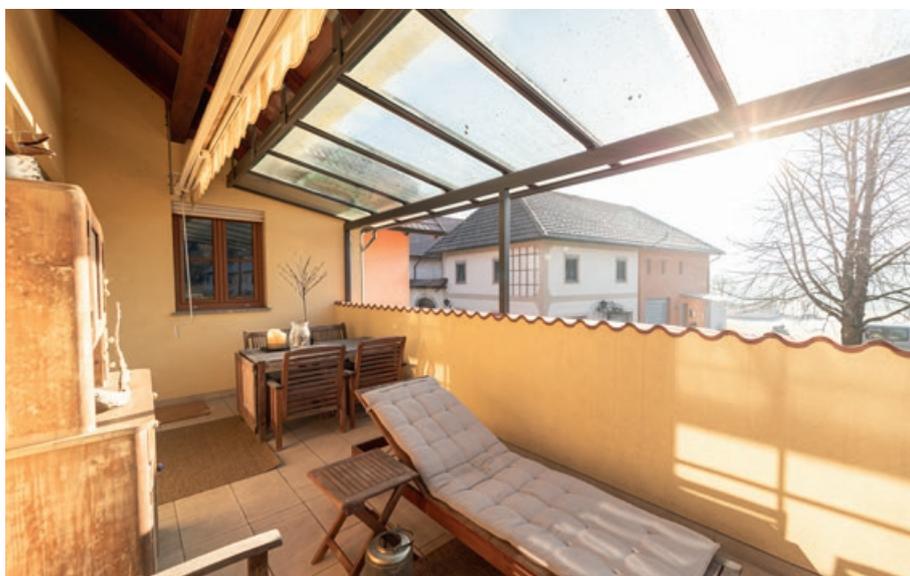


# Einblicke ins LANDHAUS





# Einblicke ins LANDHAUS





# Einblicke ins LANDHAUS





# Einblicke ins LANDHAUS





# Einblicke ins LANDHAUS





# Einblicke ins LANDHAUS





## Einblicke ins LANDHAUS





# Einblicke ins LANDHAUS





# Bad Schallerbach

8,5 km<sup>2</sup> / 4.328 Einwohner\*innen



**B**ad Schallerbach. Eine Gemeinde die voll Wellness sprudelt. Leben an der Quelle ist hier das Motto. Die 4328 Einwohner\*innen wissen das wohl zu schätzen. Denn in Bad Schallerbach wird einiges geboten. Allem voran ist der Ort durch sein Heilbad und als Kurort bekannt. In der Thermenregion finden große & kleine SPA-Liebhaberinnen für jeden Geschmack das richtige. Aber auch abseits von Kur und Wellness trifft man in der Gemeinde auf ein freundliches Netz an Geschäften, Restaurants, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Das Schöne daran, alles ist fußläufig gut erreichbar. Rund um Bad Schaller-

bach ist man mitten in die Natur eingebettet. Ausflüge in das Obsthügelland sind eine willkommene Abwechslung. Die praktische Lage der Kurgemeinde bietet außerdem mit dem Auto oder mit dem Zug wunderbare Anbindungen in die nächstgelegenen Städte Grieskirchen, Wels oder auch Linz und Passau. Die Autobahn ist nur wenige Kilometer entfernt, was Bad Schallerbach infrastrukturell noch interessanter macht. Man lebt hier am Land, genießt ein hochwertiges Wellnessangebot und erreicht Städte für den urbanen Flair in Windeseile. Ganz klar. Leben an der Quelle.





# Entfernungen



Kindergarten 4,1km / 6min	—	
Apotheke 4,1km / 6min	—	
Arzt 4,3km / 7min	—	
Bahnhof 4,3km / 6min	—	
Volksschule 4km / 6min	—	
Friseur 3,9km / 5min	—	
Nahversorger 3,9km / 5min	—	
Gastronomie 2,9km / 4min	—	
Fitnessstudio 4,8km / 7min	—	
Freibad 4,1km / 4min	—	
Therme Bad Schallerbach 5,1km / 8min	—	

# KONTAKT



immobilien  
bär

„Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!“



**Katharina Bräuer**  
Vermittlung und Verkauf

**M** +43 660 10 77 697

**E** [katharina.braeuer@immobaer.at](mailto:katharina.braeuer@immobaer.at)

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

Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://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. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.