



s'WIESEN LANDHAUS

Breitwies 2 | 4730 Waizenkirchen

Leben, wo die Möglichkeiten wachsen...



EIN VIELSEITIGES SACHERL IN WAIZENKIRCHEN

In idyllischer Lage am Rande von Waizenkirchen, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Hausruckviertels, liegt ein Sacherl, das weit mehr als nur ein Zuhause sein kann. Umgeben von gepflegtem Grünland, liebevoll angelegten Gärten und herrlichem Altbaumbestand bietet dieses Anwesen Raum für Visionen, Naturverbundenheit und gemeinschaftliches Leben. Auf einem großzügigen Grundstück von rund 7.685 m² – wovon etwa 1.688 m² als Dorfgebiet gewidmet sind – finden sich zwei Gebäude, die unterschiedlicher kaum sein könnten und dennoch wunderbar harmonieren.



Das Wohnhaus - Wohnen mit Komfort & Weitblick



Das Hauptwohnhaus wurde 1990 von Grund auf neu errichtet – hochwertig mit Thermoziegeln gebaut, voll unterkellert und mit einem ausgebauten Dachboden, der zusätzlichen Lebensraum schafft.

Dank der Hackschnitzelheizung, einem gemütlichen Kachelofen im Wohnbereich und einem traditionellen Tischherd in der Küche verbindet dieses Haus modernen Wohnkomfort mit bauerlicher Gemütlichkeit.





Ein besonderes Highlight ist der großzügige Eigengarten mit altem Baumbestand – ein Ort der Ruhe, der Weite und der Inspiration.
2 Frestellplätze sowie eine Garage bieten praktischen Raum für Fahrzeuge und Geräte. Das gesamte Gebäude präsentiert sich in Top-Zustand und ist sofort bezugsfertig.



Das Sacherl und das Wirtschaftsgebäude - Handwerk, Wohnen & Ideenraum



Das zweite Gebäude erzählt Geschichte. Ursprünglich 1930 errichtet, 1962 aufgestockt, 2002 mit neuen Fenstern versehen und 2004 um einen massiven Anbau erweitert, bietet es heute mehrere Nutzungsmöglichkeiten.

Im Altbestand befindet sich bereits eine vollfunktionsfähige, bezugsfertige Wohneinheit mit Küche, Bad und Wohnräumen – ideal für Familienangehörige, Mitarbeitende oder zur sofortigen Vermietung. Damit eröffnet sich nicht nur ein zusätzlicher Lebensraum, sondern auch die Möglichkeit laufender Mieteinnahmen.





Beheizt wird das gesamte Gebäude nachhaltig mit Hackschnitzeln. Der Anbau beherbergt aktuell eine Werkstatt und mehrere Garagen. Im Obergeschoss liegt eine Lagerfläche, die mit wenig Aufwand zu einem beeindruckenden Wohnbereich mit Sichtgiebel ausgebaut werden kann - ideal für moderne Lofts mit ländlichem Flair oder zusätzlichen Wohnraum nach individuellen Vorstellungen.



Zwischen den Häusern - ein Hof voller Leben

Herzstück der Liegenschaft ist der charmante Innenhof, der die beiden Gebäude miteinander verbindet. Ein Ort, der nicht nur funktionale Wege schafft, sondern vor allem Atmosphäre.

Hier treffen Altbaumbestand, blühende Beete und sonnige Sitzplätze aufeinander - ein Platz für Begegnung, für Kaffee im Freien, für Kinderlachen oder entspannte Abende am Feuerkorb. Der Hof bietet Geborgenheit und Offenheit zugleich - ein echtes Highlight für alle, die ländlichen Charme und Lebensqualität schätzen.



Ein Ort mit vielen Gesichtern - die Nutzungsmöglichkeiten

DIESE LIEGENSCHAFT ÖFFNET TÜREN FÜR UNTERSCHIEDLICHSTE LEBENSKONZEPTE:

MEHRGENERATIONENWOHNEN:

Dank der beiden eigenständigen Gebäude können Familien gemeinsam leben und sich gleichzeitig in ihre eigenen Bereiche zurückziehen.

SELBSTSTÄNDIGKEIT & GEWERBE:

Mit den zahlreichen Garagen, Lagerräumen und der Werkstatt ist das Objekt auch ideal für Handwerker:innen, Künstler:innen oder Unternehmer:innen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

LEBEN MIT TIEREN:

Die großzügige Grünlandfläche eignet sich wunderbar zur Tierhaltung - vom Hühnerhof bis zur Pferdehaltung ist hier alles möglich.

WOHNEN & VERMIETEN:

Der Ausbau des zweiten Hauses bietet auch Potenzial für zusätzliche Wohnräume zur Vermietung - ob als Ferienwohnung, für Mitarbeiter:innen oder als langfristige Einnahmequelle.

CO-HOUSING ODER GEMEINSCHAFTS-PROJEKT:

Mit seiner vielseitigen Struktur eignet sich das Sacherl auch hervorragend als kleines gemeinschaftliches Wohnprojekt mit nachhaltigem Fokus.



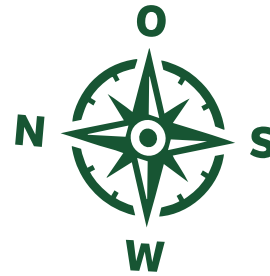


Highlights

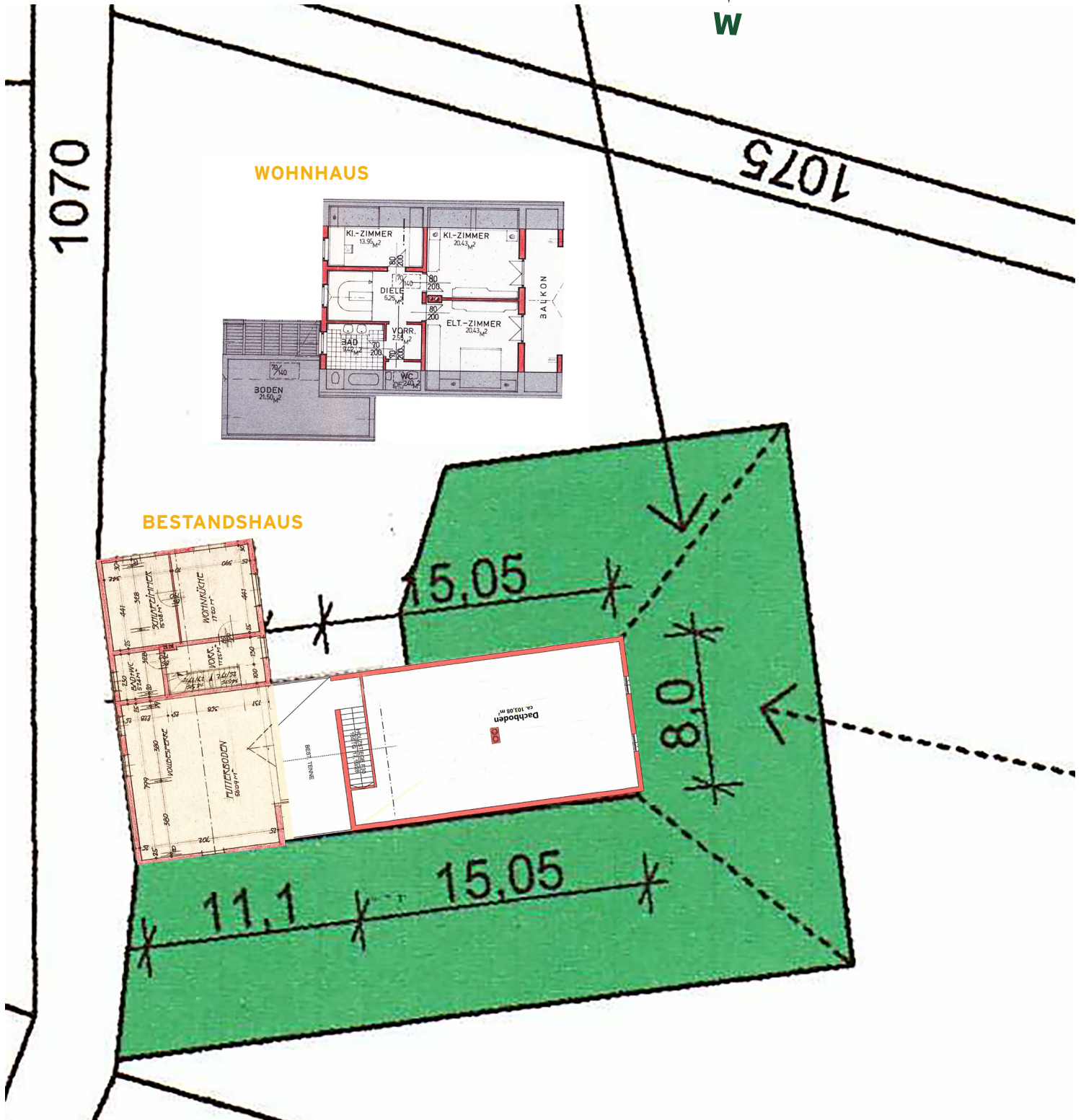
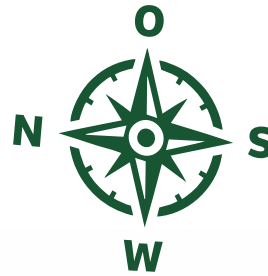


- Zwei vollwertige Wohneinheiten – sofort bezugsfertig, ideal auch zur Vermietung mit Mieteinnahmen
- Ausbaupotenzial im OG des Nebengebäudes – perfekt für Loft, Atelier oder zusätzliche Wohnung
- Großzügiges Grundstück mit 7.685 m² – davon ca. 1.688 m² als Dorfgebiet gewidmet
- Wunderschöner Eigengarten mit Altbaumbestand und viel Freiraum
- Zentralheizung mit Hackschnitzel – nachhaltig & kosteneffizient
- Gemütlicher Kachelofen & Tischherd im Hauptwohnhaus
- Massiver Zubau mit Werkstatt und Garagen – ideal für Selbstständige, Gewerbe oder Hobby
- Romantischer Innenhof – geschützter Begegnungsort zwischen beiden Gebäuden
- Top gepflegt & sofort beziehbar – kein Sanierungsbedarf
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Mehrgenerationenwohnen, Tierhaltung, Vermietung, Selbstständigkeit, Gemeinschaftsprojekt

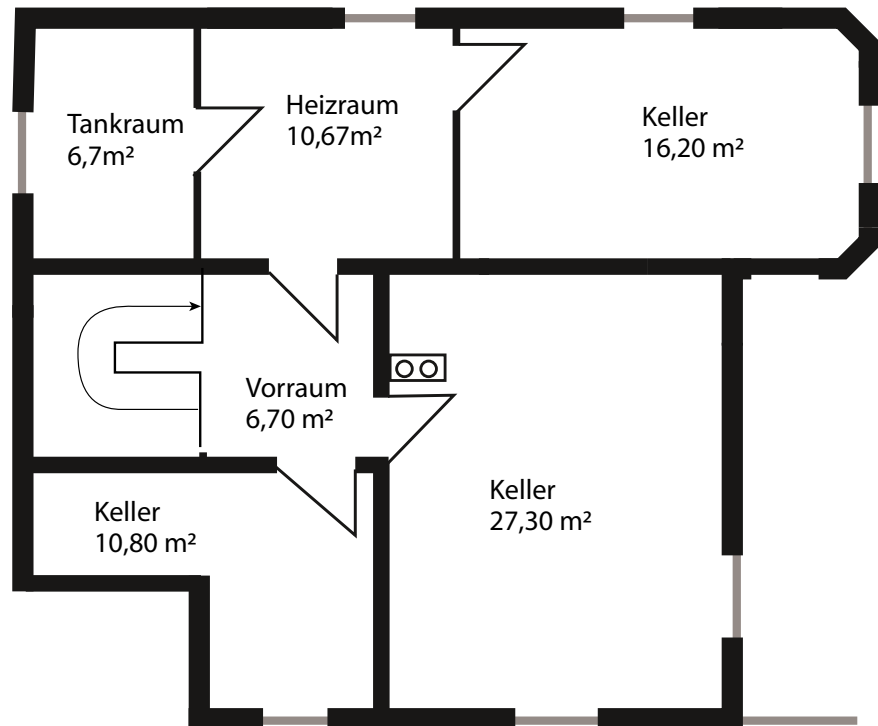
Übersicht EG



Übersicht OG



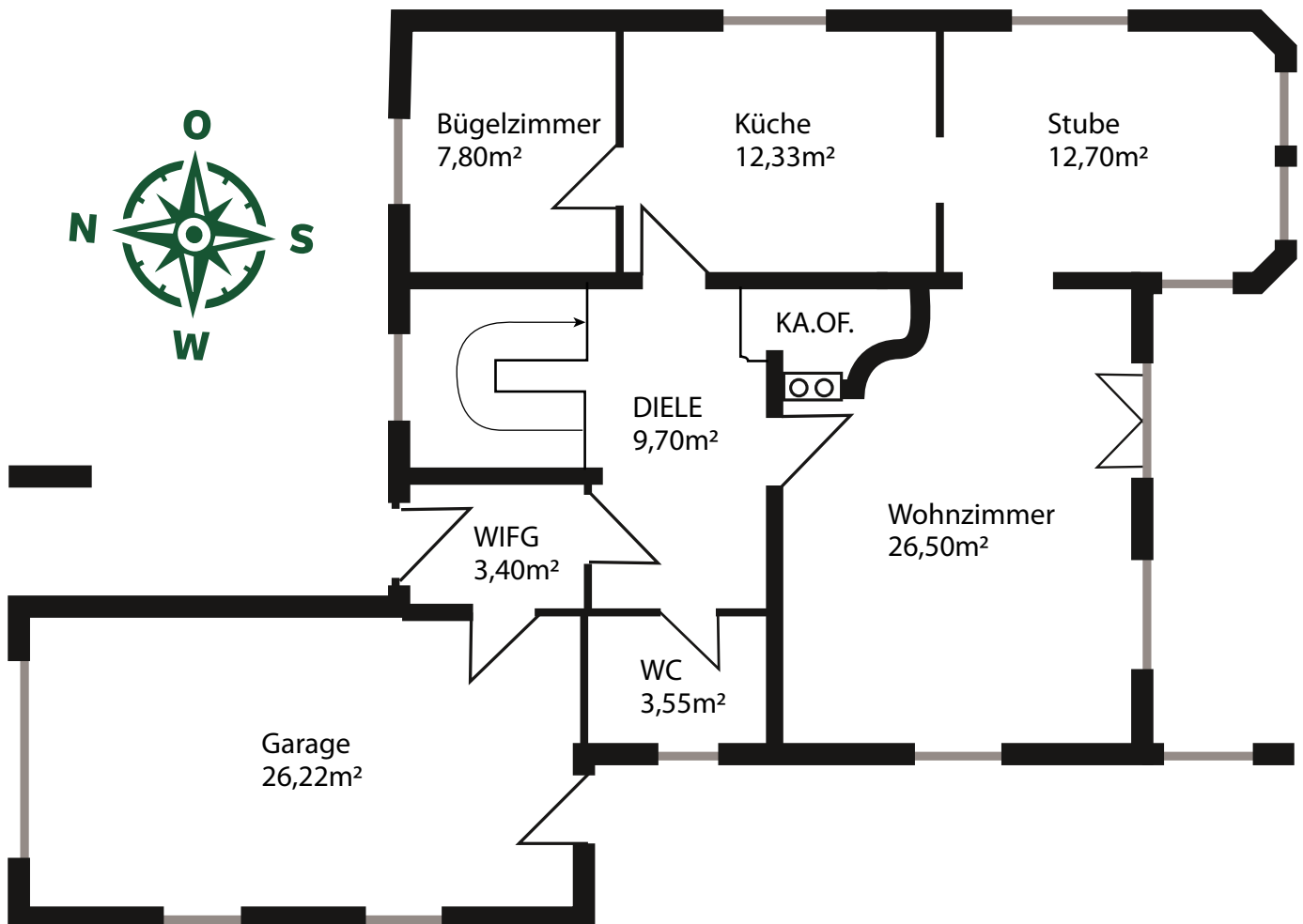
Wohnhaus KG



VORRAUM	ca. 6,70 m ²
TANKRAUM	ca. 6,70 m ²
HEIZRAUM	ca. 10,67 m ²
KELLER	ca. 16,20 m ²
KELLER	ca. 27,30m ²
KELLER	ca. 10,80 m ²

SUMME EG ca. 78,37 m²

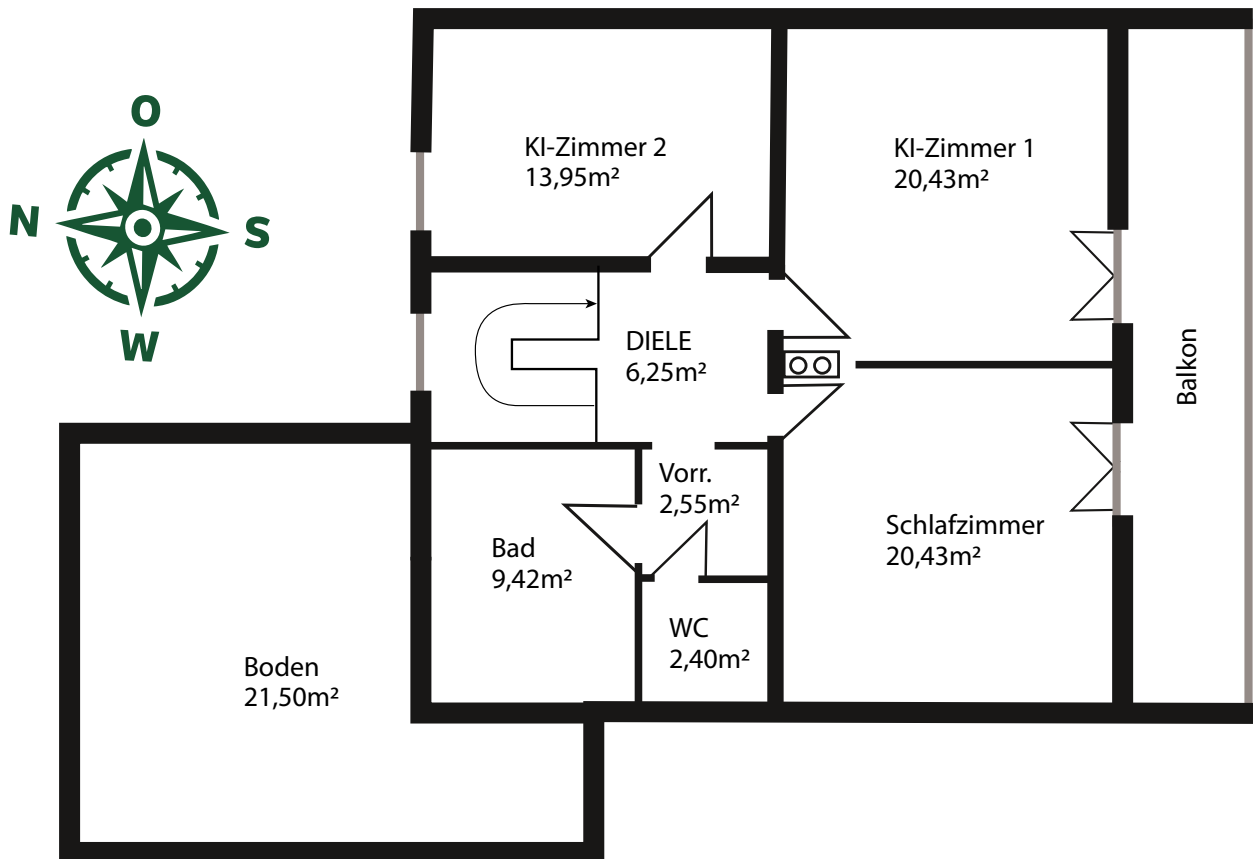
Wohnhaus EG



WINDFANG	ca. 3,40 m ²	GARAGE	26,22 m ²
WC	ca. 3,55 m ²		
DIELE	ca. 9,70 m ²		
WOHNZIMMER	ca. 26,50 m ²		
STUBE	ca. 12,70 m ²		
KÜCHE	ca. 12,33 m ²		
BÜGELZIMMER	ca. 7,80 m ²		

SUMME EG ca. 75,98 m²

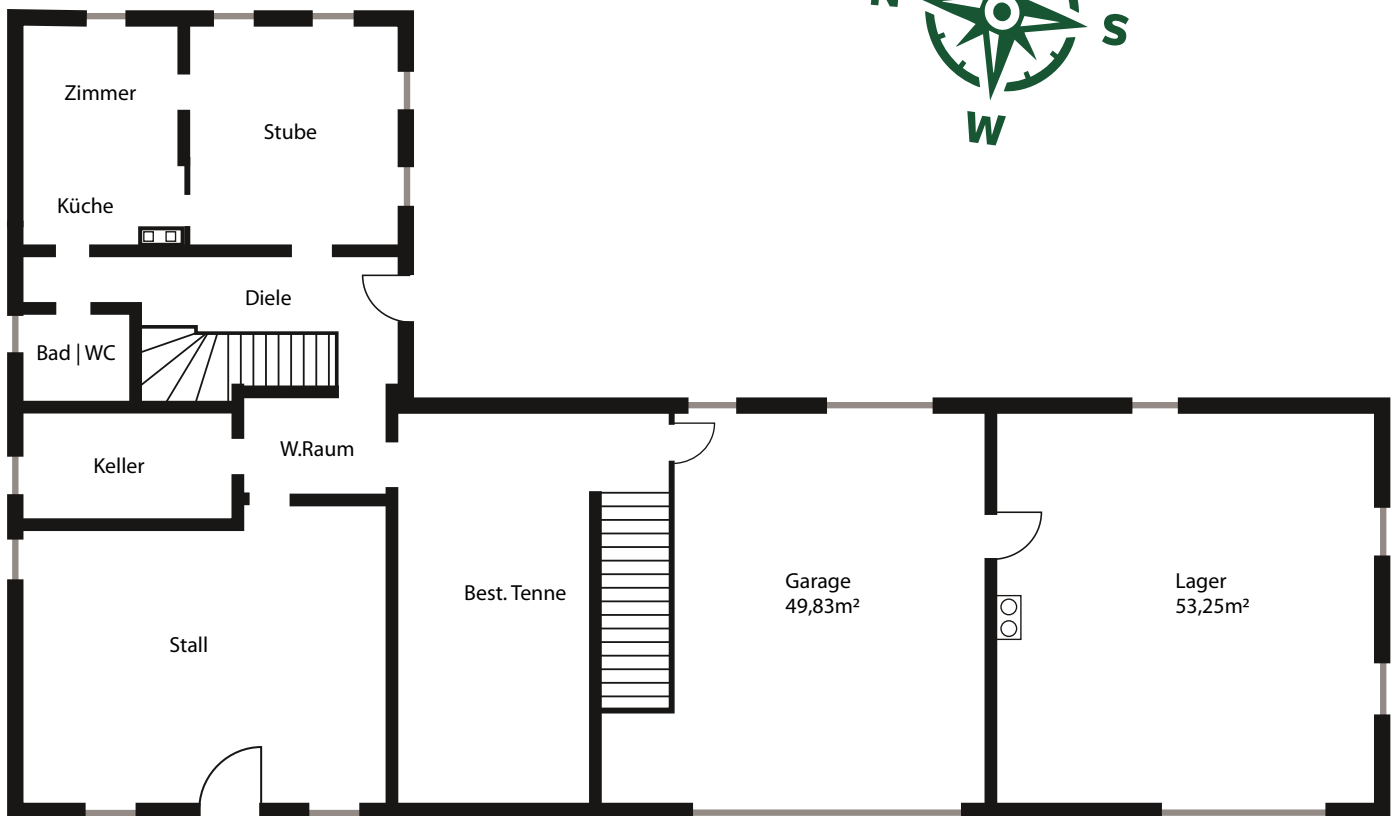
Wohnhaus OG



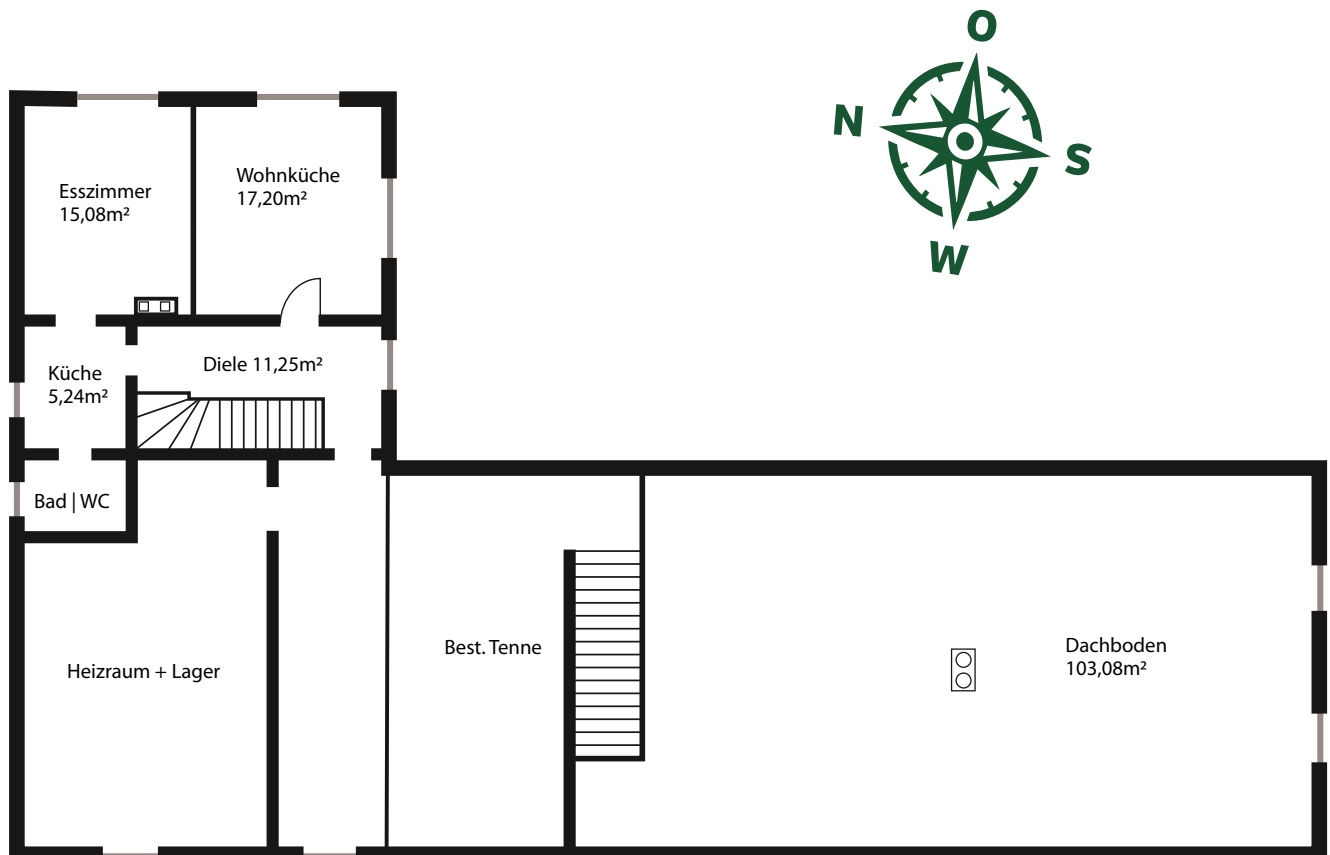
DIELE	ca. 6,25 m ²	BODEN	21,50 m ²
VORRAUM	ca. 2,55 m ²		
BAD	ca. 9,42 m ²		
WC	ca. 2,40 m ²		
SCHLAFZIMMER	ca. 20,43 m ²		
KINDERZIMMER 1	ca. 20,43 m ²		
KINDERZIMMER 2	ca. 13,95 m ²		

SUMME OG ca. 75,43 m²

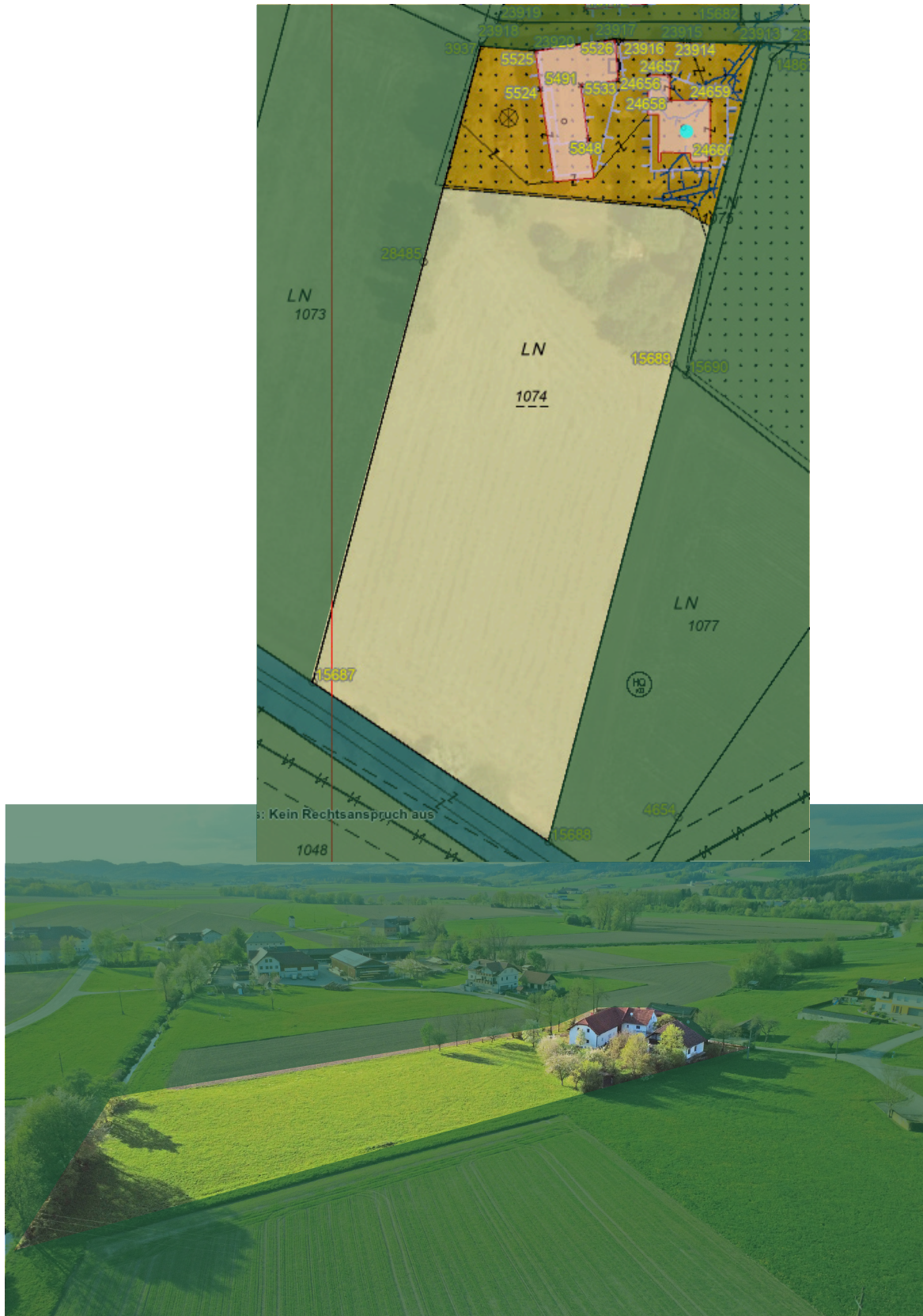
Bestandshaus EG



Bestandshaus OG



Grundstücksübersicht s`WIESENLANDHAUS





Daten vom **WIESEN**LANDHAUS



DATEN

Grundfläche Grund: 7.685 m²

Widmung Grünland: 5.999 m²

Widmung Dorfgebiet: ca. 1.686 m²

Wohnfläche Wohnhaus: ca. 151 m²

Wohnfläche Sacherl: 100 m²

Kellerfläche: 80 m²

Dachbodenlagerfläche Sacherl: 30 m²

Dachboden (mögliche zusätzliche Wohnung Wirtschaftsgebäude): ca. 105 m²

Garagenflächen: ca. 91 m²

Tenne: ca. 105 m²

Werkstatt: ca. 54 m²

Remise + Stall: ca. 53 m²

Kaufpreis vom **WIESEN**LANDHAUS

€ 649.000,-

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

GRUNDBUCH	ENERGIEAUSWEIS - HAUPTHAUS	ENERGIEAUSWEIS - ALTBESTAND
KG 44216 EZ 23	HWB _{Ref,SK} 65,8 Energieklasse: C	HWB _{Ref,SK} 181,9 Energieklasse: F
GST-NR 1068, 1074, 1119, 1161	f _{GEE, SK} 1,00 Energieklasse: B	f _{GEE, SK} 2,35 Energieklasse: D



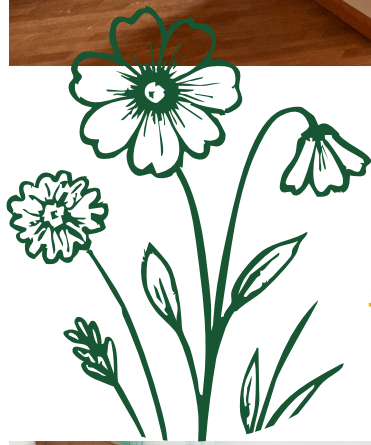
Einblicke ins **WOHNHAUS**





Einblicke ins WOHNHAUS



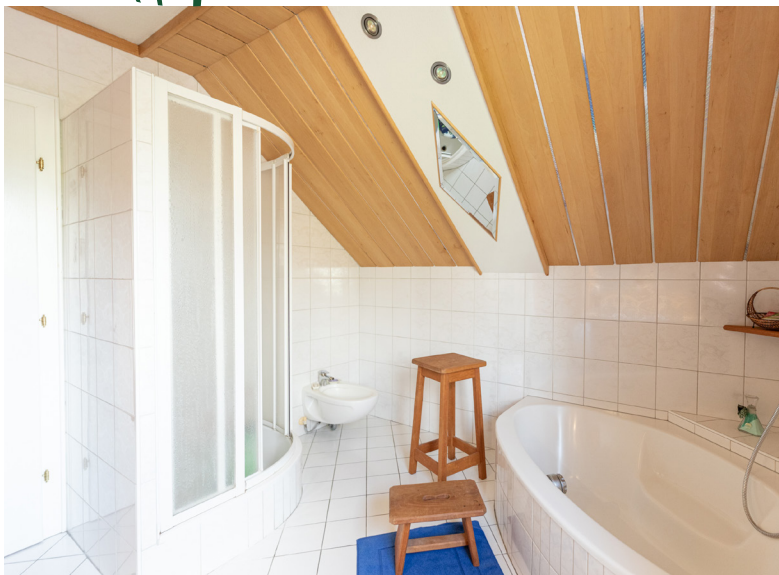


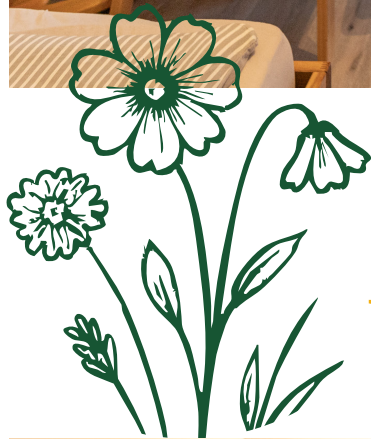
Einblicke ins WOHNHAUS





Einblicke ins **WOHNHAUS**





Einblicke ins **WOHNHAUS**





Einblicke ins **WOHNHAUS**





Einblicke ins **BESTANDSHAUS**





Einblicke ins **BESTANDSHAUS**





Einblicke ins **BESTANDSHAUS**





Einblicke ins **BESTANDSHAUS**



s'WIESEN**LANDHAUS** liegt idyllisch

WAIZENKIRCHEN | BREITWIES
34,25 km² | 3.881 Einwohner*innen

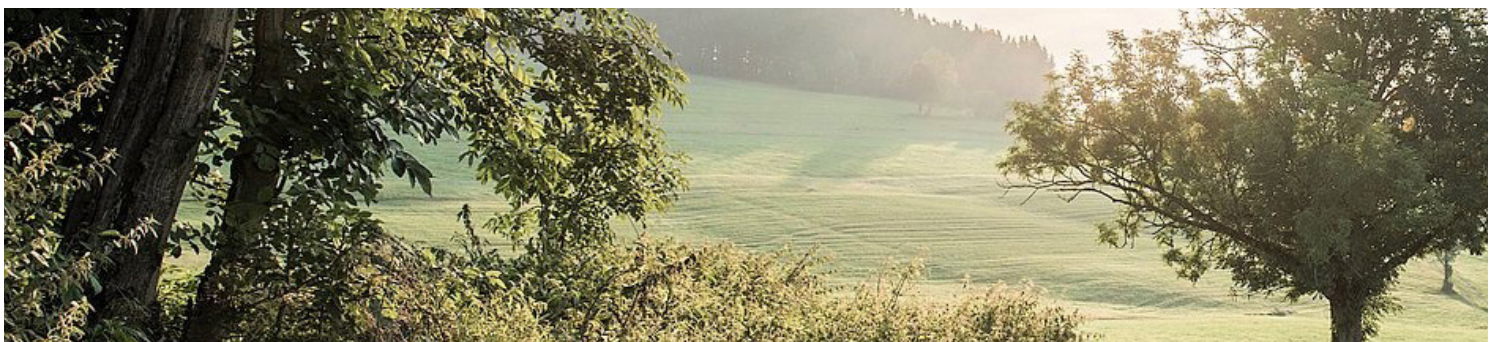


Quelle: Google, Ausflugstipps

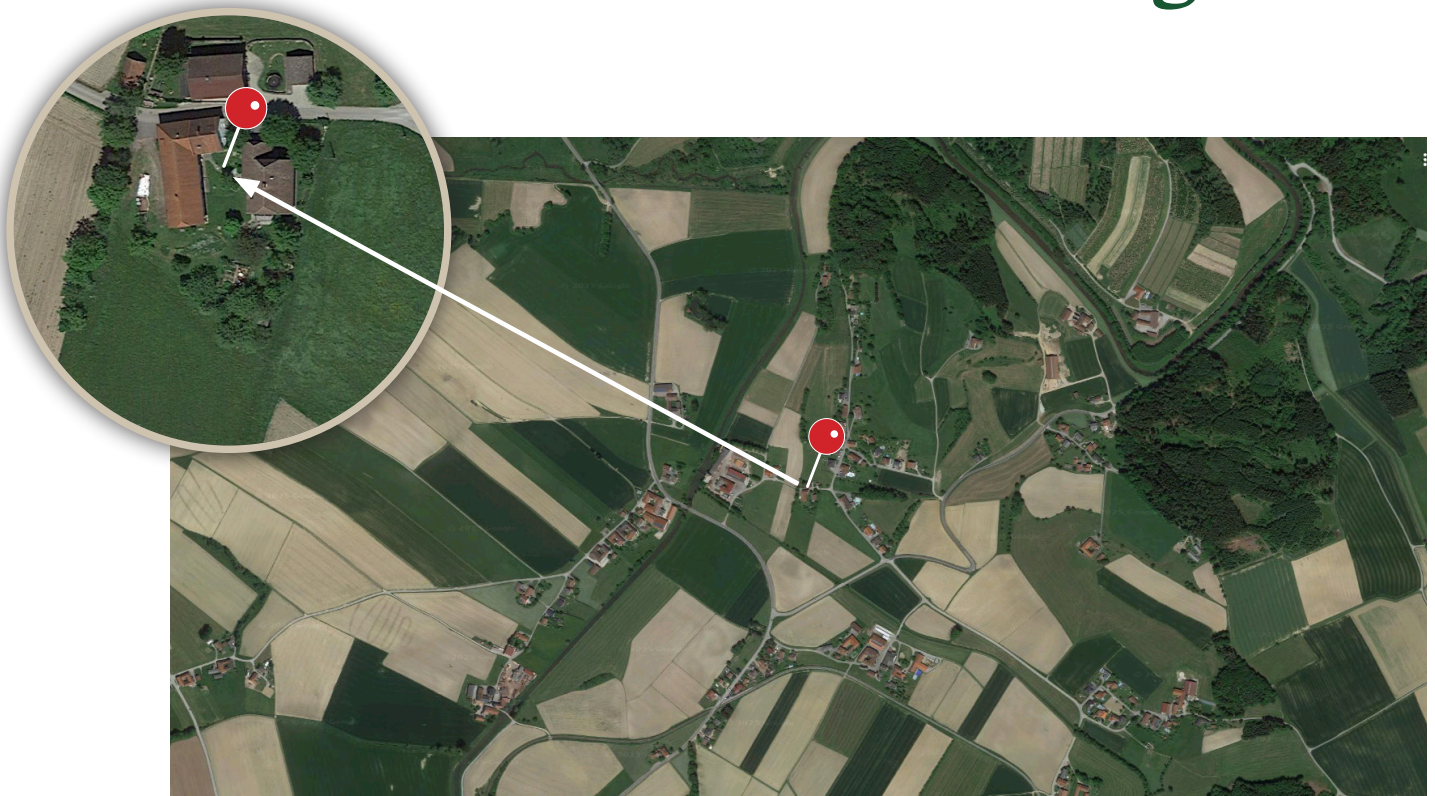
Breitwies 2 liegt in der idyllischen Ortschaft Breitwies, einem kleinen Siedlungsgebiet innerhalb der Marktgemeinde Waizenkirchen im oberösterreichischen Bezirk Grieskirchen. Die Umgebung von Breitwies ist landwirtschaftlich geprägt und bietet eine naturnahe Wohnlage mit Blick auf die sanften Hügel des Hausruckviertels. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an das regionale Straßennetz gut, sodass die Bezirksstadt Grieskirchen sowie die Städte Eferding und Linz schnell erreichbar sind.

Waizenkirchen selbst verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung.

Für Naturliebhaber bietet die Region zahlreiche Wander- und Radwege entlang der Aschach sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Weidenholz und die Pfarrkirche. Die Nähe zur Natur und die hohe Lebensqualität machen Breitwies 2 zu einem idealen Lebensmittelpunkt.



Entfernungen



Kindergarten: 3 km / 5 min	
Apotheke: 2,6 km / 4 min	
Arzt: 2,6 km / 4 min	
Bahnhof: 800 m / 2 min	
Volksschule: 2,9 km / 5 min	
Friseur: 2,6 km / 4 min	
Nahversorger: 3,2 km / 5 min	
Gastronomie: 1,9 m / 3 min	
Fitnessstudio: 2,8 km / 5 min	
Freibad: 3 km / 5 min	

KONTAKT

**” Jetzt gleich
Besichtigungstermin
vereinbaren!**



**immobilien
bär**



Katharina Bräuer
Vermittlung

M +43 660 1077 697

E katharina.braeuer@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 Eigentümers 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. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet - nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.