

Style

the new
way of living

Stroham 21 - 4671 Neukirchen bei Lambach





Erstklassiger Wohnkomfort

Nahe der freundlichen Wohngemeinde Neukirchen bei Lambach liegt ein modernes und ausgeklügeltes Einfamilienhaus, das erstklassigen Wohnraum mit gewerblicher Nutzung und zahlreichen weiteren technischen Feinheiten vereint.

Das Haus ist in zwei Hauptbereiche aufgeteilt: den Wohnbereich, welcher sich auf zwei Etagen erstreckt, und das Studio, das den gewerblich nutzbaren Bereich darstellt. Durchdacht ist dieses Konzept von Wohnen und Arbeiten an einem Ort. Die Bereiche sind baulich abgetrennt und verfügen über separate Eingänge.

Stroham 21 - 4671 Neukirchen bei Lambach



Wohnen und arbeiten unter einem Dach.

Wohnen: Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf über 170 m² Wohnfläche Platz für die ganze Familie. Im barrierefreien Erdgeschoss befindet sich eine große offene Küche mit Wohn- und Essbereich und direktem Terrassen- und Gartenzugang. Ein Highlight ist nicht nur der Kamin im Wohnraum, sondern auch die atemberaubende Aussicht ins Salzkammergut bis zum Traunstein. Im oberen Stockwerk befinden sich zwei Schlafräume, ein Badezimmer und mehrere kleine Räume, die als Büro oder Abstellraum genutzt werden können. Auch einen begehbaren Kleiderschrank gibt es auf dieser Wohnebene. Im Obergeschoss befindet sich ebenfalls eine große überdachte Terrasse mit traumhaftem Panoramaausblick. Beide Terrassen laden zu Sonnenbädern und geselligen Runden unter freiem Himmel ein. Im Garten ist viel Platz für Projekte im Freien. Hier gibt es auch eine vorbereitete Fläche für Hochbeete.

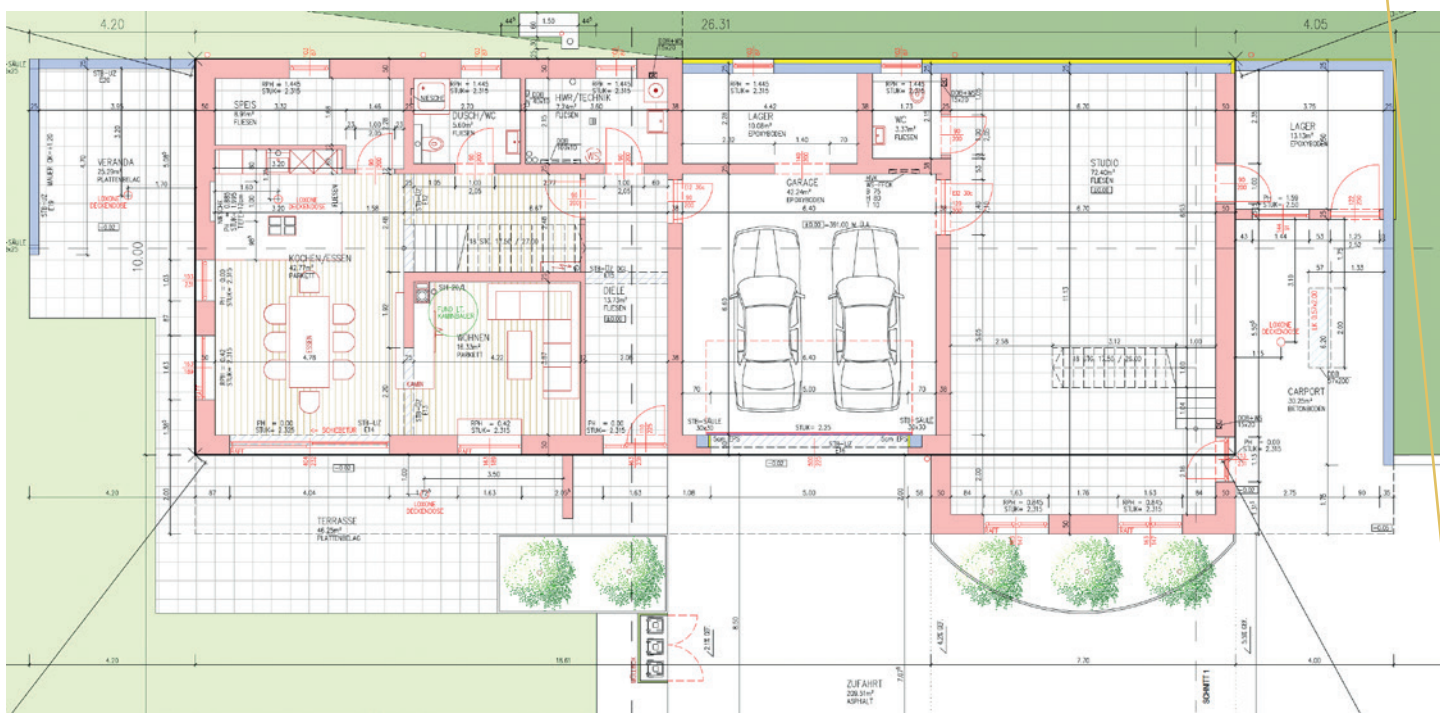
Gewerbe: Im abgetrennten zweiten Bereich befindet sich eine große Gewerbefläche mit eigenem Zugangsbereich und einer Galerie mit Teeküche, und eigenem WC. Dieser Gewerbebereich kann als Studio, Büro, Atelier oder große Lagerfläche genutzt werden.



Highlights: Das Haus verfügt über zahlreiche Besonderheiten. Durch Wohn- und Gewerbebereich zieht sich ein moderner Sichtbetonboden, der für exklusives Designflair sorgt. Zudem ist das Haus mit smarter Loxone-Technik ausgestattet. Die fortschrittliche Technologie integriert eine intelligente Haussteuerung, die es ermöglicht, Beleuchtung, Heizung und vieles mehr bequem zu steuern. Die Fenster sind dreifach verglast. Die großen Fenster sorgen für eine besondere Aussicht ins Salzkammergut und das wunderschöne Lambacher Hügelland. Zusätzlich steht ein weiteres Büro zur Verfügung, optimal also für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice. Zwei Fahrzeuge finden außerdem Platz in einer großen Garage.

Zusammengefasst handelt es sich um eine einzigartige Liegenschaft, die Wohnen und Arbeiten von zu Hause aus auf hochwertige Art verbindet. Mitten in der Natur profitieren Sie auch von viel Ruhe und traumhaften Ausblicken bis zum Traunstein. So wohnen und arbeiten Sie mit Stil.

Plan EG



WOHNFLÄCHE

Diele	13,73 m ²
HWR/Technik	7,74 m ²
Kochen/Essen	42,77 m ²
Wohnen	16,33 m ²
Speis	8,91 m ²
Dusche/WC	5,60 m ²

GESAMT 95,08 m²

Terrasse	46,25 m ²
Veranda	25,29 m ²

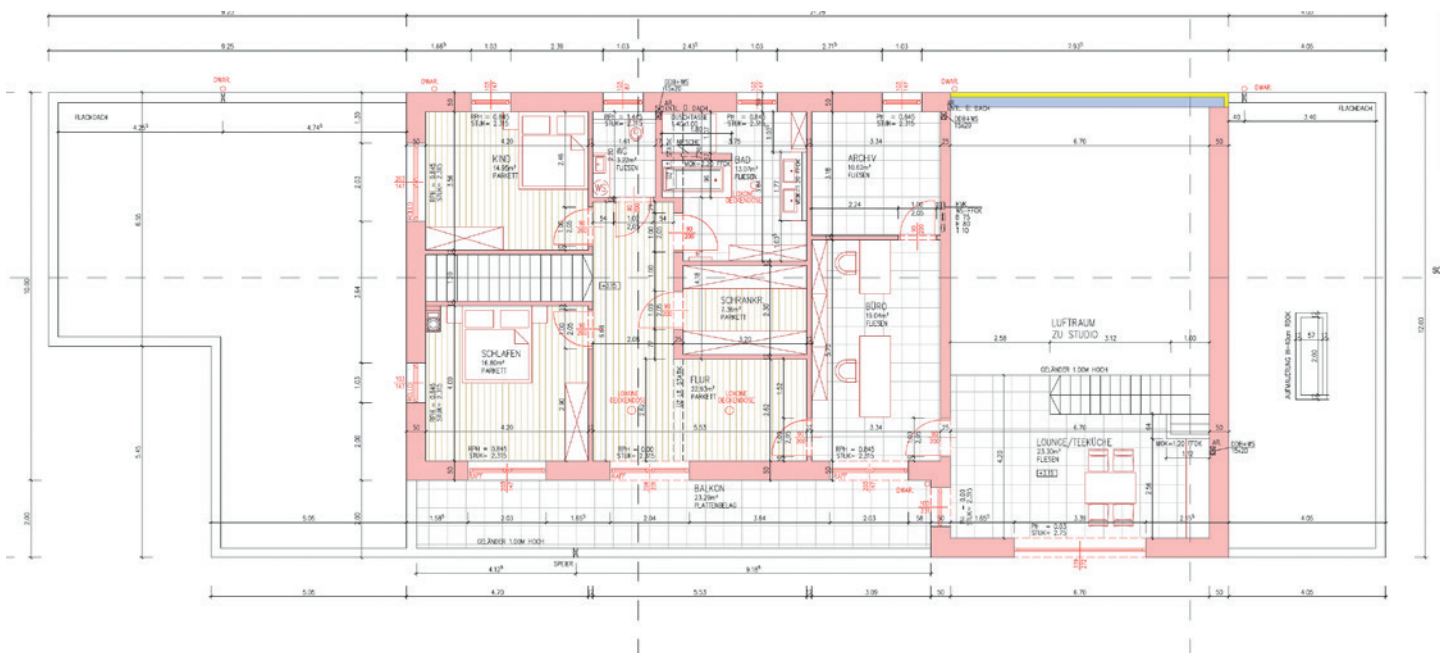
GESCHÄFTSFLÄCHE

Lager 1	10,08 m ²
WC	3,37 m ²
Studio	72,40 m ²
Lager 2	13,13 m ²

GESAMT 98,98 m²

Garage	42,24 m ²
Carport	30,25 m ²

Plan OG



WOHNFLÄCHE

Flur	22,93 m ²
Schlafen	16,80 m ²
Schrankraum	7,36 m ²
Kind	14,95 m ²
WC	3,22 m ²
Bad	13,07 m ²

GESAMT

78,33 m²

Balkon

23,29 m²

GESCHÄFTSFLÄCHE

Lounge/Teeküche	23,30 m ²
Archiv	10,62 m ²
Büro	19,04 m ²

GESAMT

52,96 m²



**Baufertigstellung
April 2023**

Daten

Wohnfläche:	ca. 173,41 m ²
Geschäftsfläche:	ca. 151,94 m ²
Raumhöhe:	EG 2,6 m OG 2,7 m
Zimmer:	5 (+ Fotostudio samt Küche)
Heizung:	Wärmepumpe

1.281 m² + Privatstraße (insgesamt 1.500 m²)

Zusammenfassung



- **Fenster:** 3-fach verglaste Josko-Fenster
- **Wohnzimmer:** 1 Hebeschiebetür, Kamin
- **Technik:** Loxone-Technik
- **zusätzliche Räume:** Technikraum, Archivraum, Fotostudio und Büro (im Studio integrierte Teeküche)
- **Sanitär:** 3 WC's
- **Außenbereich:** Große Terrasse (zweiteilig, davon 1x überdacht)
- **großer Balkon**
- **Garten:** Leitungen für Pool bereits verlegt
- **Küche:** Maßanfertigung vom Tischler

Style

the new
way of living

Highlights

- Traunsteinblick
- Design-Fotostudio
6 m hoch mit Galerie
- geschliffener Sichtbetonboden
im ganzen Haus
- hochwertige Tischlermöbel
- viele Designelemente
- Photovoltaik
- Doppelgarage
- Viel Stauraum
- EG barrierefrei

Preis

GESAMT

EUR 849.000

Provision: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten.

GStk-Nr.: 292/5

EZ: 595

KG: 51120

HWB_{Ref, SK} 39 kWh / m²a

Energieklasse: B

f_{GEE} 0,61 kWh / m²a

Energieklasse: A+



Eindrücke







Style

the new
way of living









Style

the new way of living



Fotostudio





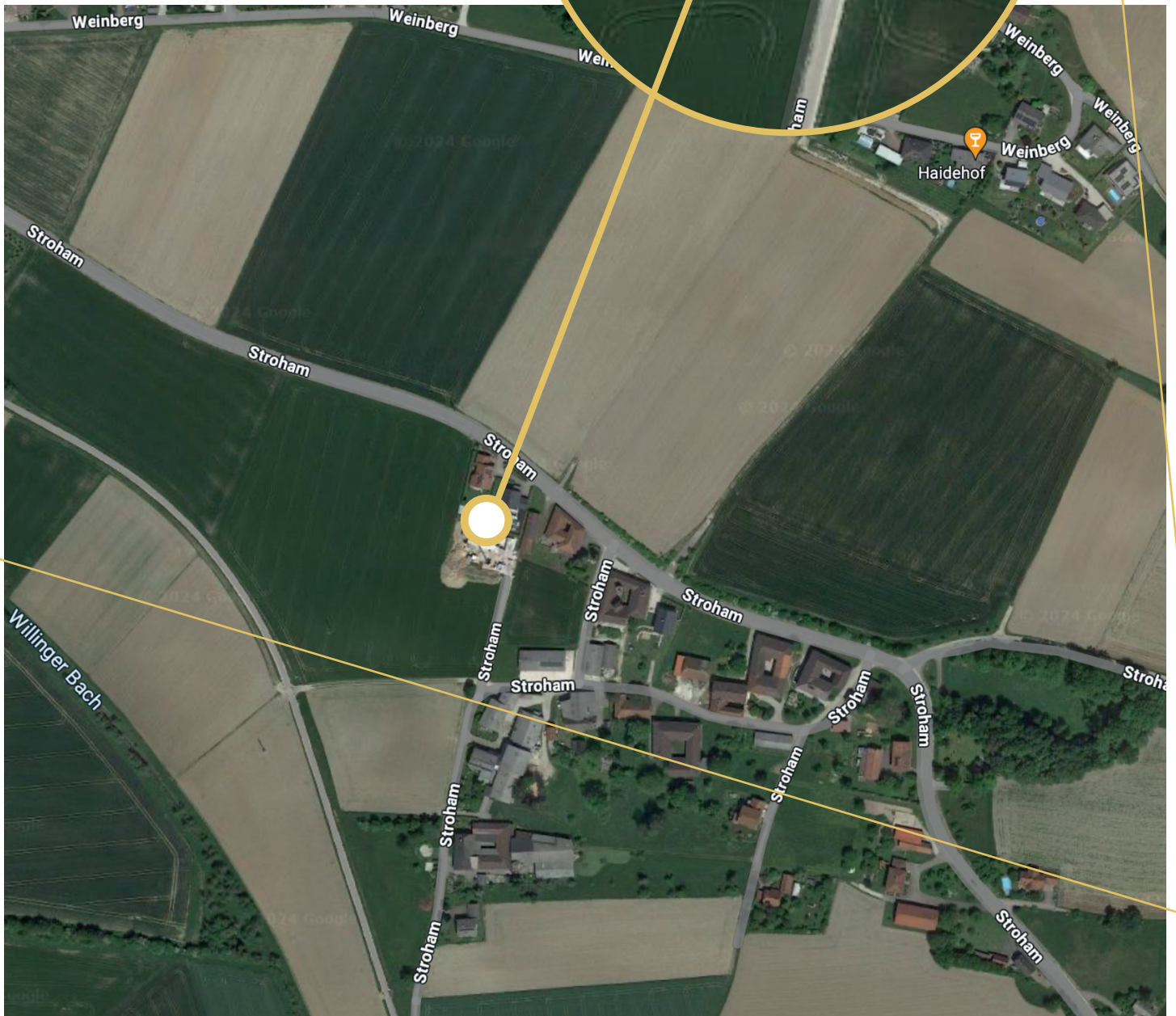












Lage



Entfernungen

Kindergarten 1,1 km / 3 min	—	
Apotheke 6 km / 10 min	—	
Arzt 4,8 km / 7 min	—	
Bahnhof 2,5 km / 5 min	—	
Volksschule 1,1 km / 3 min	—	
Friseur 1,2 km / 3 min	—	
Nahversorger 4 km / 6 min	—	
Gastronomie 1,7 km / 4 min	—	
Fitnessstudio 5,2 km / 7 min	—	



962 EinwohnerInnen / Fläche: 11,85 km²

Neukirchen bei Lambach

Die charmante Gemeinde im Bezirk Wels-Land in Oberösterreich bietet eine ruhige und idyllische Lebensumgebung, die sich perfekt für Familien, Pendler und Naturliebhaber eignet.

Die Gemeinde liegt malerisch eingebettet in die sanften Hügel des Alpenvorlandes und ist von ausgedehnten Wäldern und grünen Wiesen umgeben und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Spaziergängen ein.

Neukirchen bei Lambach ist durch seine Nähe zu Lambach gut an das Verkehrsnetz angebunden. Lambach, eine kleine Stadt mit historischem Charme, bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen, die auch von den Einwohnern Neukirchens genutzt werden können.

Das Gemeinschaftsleben in Neukirchen ist geprägt von zahlreichen Vereinen und regelmäßigen Veranstaltungen, die den sozialen Zusammenhalt stärken. Ob Musik, Sport oder Kultur – hier findet jeder die Möglichkeit, sich zu engagieren und an der Gemeinschaft teilzuhaben.

KONTAKT

“
**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**



**immobilien
bär**



**Ing. Johann Gattermaier, BEng.
Geschäftsführer**

M +43 699 119 49 413
E office@immobaer.at

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

Linzer Straße 26
A-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.