

Neumarkt im Mühlkreis

## Moderna casa de campo en una ubicación apartada con magníficas vistas.

Número de propiedad: KF367

VERKAUFT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.700.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.444 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## De un vistazo

|                      |                        |                        |                                              |
|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| Número de propiedad  | KF367                  | Precio de compra       | 1.700.000 EUR                                |
| Superficie habitable | ca. 300 m <sup>2</sup> | Casa                   | Casa rural                                   |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas      | Sujeto a comisión      | Sí                                           |
| Habitaciones         | 5                      | Estado de la propiedad | como nuevo                                   |
| Dormitorios          | 4                      | Método de construcción | Sólido                                       |
| Baños                | 4                      | Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Balcón |
| Año de construcción  | 2022                   |                        |                                              |

Número de propiedad: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Datos energéticos

| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado energético |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético válido hasta | 24.02.2032                     | Año de construcción según el certificado energético | 2022                   |

Número de propiedad: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Una primera impresión

La casa rural goza de una ubicación pintoresca y aislada, alejada del bullicio de la ciudad y rodeada de naturaleza virgen, lo que le confiere un ambiente único para las personas más exigentes. Este idílico entorno ofrece absoluta paz y privacidad. Las amplias terrazas invitan a disfrutar de magníficas vistas del campo circundante y son el lugar perfecto para relajarse al aire libre. La casa rural, construida originalmente en 1920, fue completamente reconstruida en 2022 y transformada en una encantadora casa rural. Con un diseño cuidado, cuenta con una generosa superficie habitable de 300 m<sup>2</sup> y está rodeada por una magnífica parcela de 5444 m<sup>2</sup>. Al entrar en la casa, una sensación de tranquilidad y elegancia le envuelve de inmediato. El espacioso salón ofrece un amplio espacio para reuniones sociales y relajación. En la planta baja, la luminosa cocina, comedor y sala de estar, de planta abierta, conecta las terrazas orientadas al este y al oeste. La terraza de 60 m<sup>2</sup> orientada al oeste ofrece amplio espacio para recibir a familiares y amigos. La moderna cocina es un verdadero sueño para los aficionados a la cocina, con electrodomésticos de alta calidad, elegantes encimeras y una cocina de gama alta. Un aseo y una habitación de invitados con baño y aseo propios se encuentran en la planta baja. Tres dormitorios, cada uno con su elegante baño y aseo, se distribuyen en la planta superior para garantizar la comodidad y la privacidad de todos los residentes. La vista panorámica desde el balcón del dormitorio principal de 40 m<sup>2</sup> es impresionante. Uno de los dos dormitorios de 25 m<sup>2</sup> tiene acceso a una azotea de 70 m<sup>2</sup>, que podría convertirse en un invernadero. Debido a la normativa urbanística para edificios residenciales en la zona verde, fue necesario incorporar la estructura original de la casa rural. La renovación y ampliación incluyeron una nueva distribución, ventanas, fachada y todas las instalaciones eléctricas, de fontanería y calefacción. La reutilización parcial de la sólida construcción de piedra existente y la adición de una pared interior de ladrillo crean un agradable clima interior en la planta baja. Se añadió una pared de ladrillo de la década de 1950 a la construcción de piedra de la planta superior. Los muros exteriores de la planta baja tienen un grosor aproximado de 0,8 metros, y los de la planta superior, de aproximadamente 0,5 metros. La casa ha sido completamente renovada técnicamente; el sistema de bus inteligente Loxone conecta todos los componentes, incluyendo el sistema de calefacción de virutas de madera, el sistema solar térmico y el sistema fotovoltaico con almacenamiento. Dispone de servicios como alcantarillado (cooperativa privada de aguas residuales) y cable de fibra óptica, y el agua proviene de un manantial privado (la presión del agua se genera por gravedad). El espacioso garaje ofrece espacio para un vehículo y espacio adicional para guardar herramientas y herramientas de jardinería. Un punto destacado de esta propiedad es el establo de caballos de nueva construcción, construido con hormigón y madera. La atención al detalle y los materiales de alta calidad se extienden también a esta zona. Hay amplio espacio para dos caballos, y tres potreros (dos propios y uno alquilado) se encuentran a pocos metros. Por lo tanto, los paseos diarios por el campo

son fácilmente accesibles. Es posible convertir el establo en garaje o cochera. Esta casa de campo, diseñada con cariño, es una verdadera joya enclavada en la naturaleza, que ofrece a sus residentes un entorno único con comodidades modernas. Gracias a su mobiliario de alta calidad, su ubicación apartada y sus impresionantes vistas, esta propiedad satisface a la perfección el deseo de disfrutar de una vida rural exclusiva. **OPCIÓN DE COMPRA:** Opción de compra de dos parcelas en la campiña circundante con una superficie total de 11.125 m<sup>2</sup>. La transferencia de propiedad se realizará previa solicitud.

**Número de propiedad: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## Detalles de los servicios

- Grundstück 5444 m<sup>2</sup> inkl. Einfriedung
- Wohnfläche (EG+OG) 300m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> Terrasse im EG
- 70 m<sup>2</sup> Terrasse im OG
- 7,3 m<sup>2</sup> Balkon
- Hochwertige, moderne Einbauküche mit Tischherd (Kamin-Anschluss)
- Garage 30 m<sup>2</sup>, 6x Freiplätze
- Heizraum & Lagerraum Hackschnitzel, gesamt ca. 24 m<sup>2</sup>
- Erdkeller ca. 11 m<sup>2</sup>
- Stallung & Miststätte ca. 37 m<sup>2</sup> (für 3 Pferde möglich), Güllegrube ca. 15 m<sup>3</sup>
- 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 m<sup>3</sup> Bunker & 1500 L Pufferspeicher
- Photovoltaik-Anlage 13,12 kWp inkl. 13 kW Speicher
- Solaranlage 15,3 m<sup>2</sup> für Nutz- und Heizwasser
- Kanal (private Abwassergenossenschaft)
- Wasserversorgung mittels eigener Quelle, Wasserdruck durch Gefälle

**Número de propiedad: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## Todo sobre la ubicación

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 km<sup>2</sup> 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

**Número de propiedad: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl**

---

**Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz**

**Tel.: +43 732- 77 83 98**

**E-Mail: [Linz.at@von-poll.com](mailto:Linz.at@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**