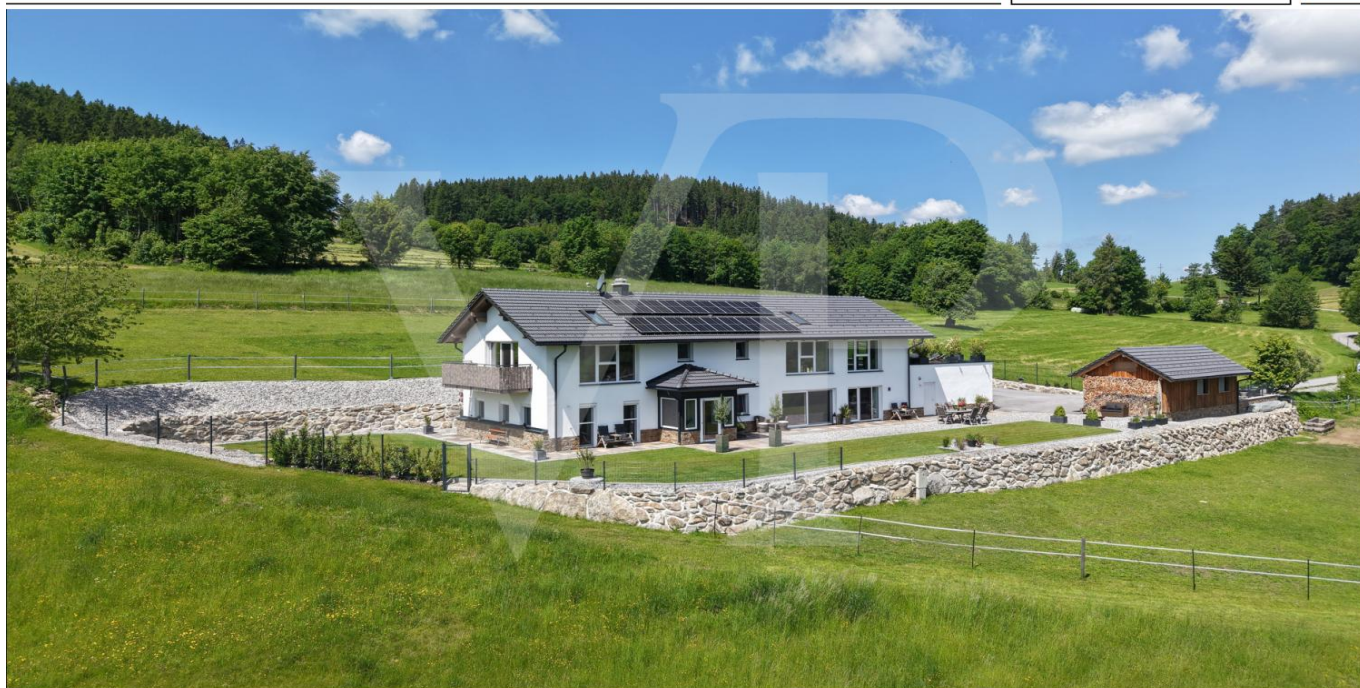


Neumarkt im Mühlkreis

# Maison de campagne moderne située dans un endroit isolé offrant une vue magnifique

CODE DU BIEN: KF367



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

PRIX D'ACHAT: 1.850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 5.444 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | KF367           |
| Surface habitable     | ca. 300 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 5               |
| Chambres à coucher    | 4               |
| Salles de bains       | 4               |
| Année de construction | 2022            |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Prix d'achat                  | 1.850.000 EUR                          |
| Type de bien                  | Bâtiment rural d'habitation            |
| Sous réserve de la commission | Oui                                    |
| État de la propriété          | Excellent Etat                         |
| Technique de construction     | massif                                 |
| Aménagement                   | Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon |

CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Informations énergétiques

|  |                      |  |                           |
|--|----------------------|--|---------------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 24.02.2032           | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2022                      |



CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## La propriété





CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## La propriété





CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## La propriété



CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

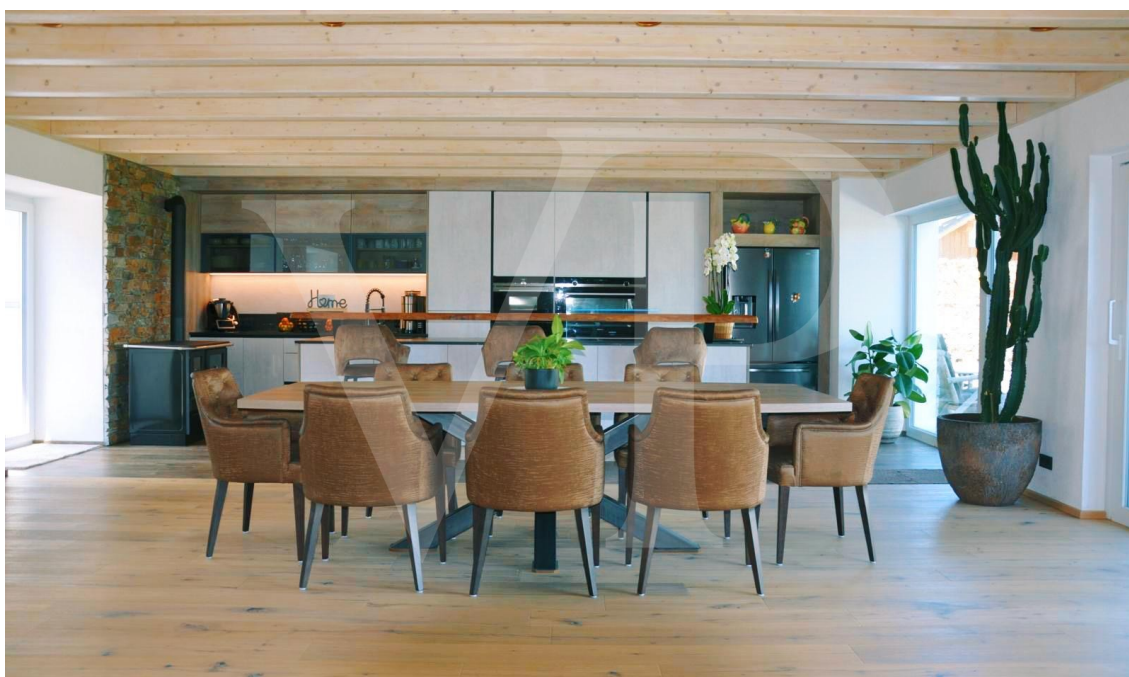
## La propriété





CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## La propriété



CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## La propriété





CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## La propriété





CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## La propriété



CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## La propriété





CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## La propriété



CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## La propriété





CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## La propriété





CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## La propriété



CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## La propriété





CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## La propriété



**CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## Une première impression

Cette maison de campagne bénéficie d'un emplacement pittoresque et isolé, loin du tumulte de la ville et entourée d'une nature préservée, offrant ainsi un cadre de vie unique aux personnes exigeantes. Ce cadre idyllique garantit calme et intimité. Les vastes terrasses invitent à admirer de magnifiques panoramas sur la campagne environnante et constituent l'endroit idéal pour se détendre en plein air. La ferme, construite à l'origine en 1920, a été entièrement reconstruite en 2022 et transformée en une charmante maison de campagne. Conçue avec soin, elle offre une généreuse surface habitable de 300 m<sup>2</sup> et est entourée d'un magnifique terrain de 5 444 m<sup>2</sup>. Dès l'entrée, une sensation de tranquillité et d'élégance vous enveloppe. Le spacieux séjour offre un espace généreux pour recevoir et se détendre. Au rez-de-chaussée, la cuisine ouverte et lumineuse, la salle à manger et le salon communiquent avec les terrasses orientées est et ouest. La terrasse ouest de 60 m<sup>2</sup> offre un espace idéal pour recevoir famille et amis. La cuisine moderne est un véritable rêve pour les cuisiniers amateurs, avec ses appareils haut de gamme, ses élégants plans de travail et sa cuisinière. Un WC et une chambre d'amis avec salle de bain et WC privatifs se trouvent également au rez-de-chaussée. Trois chambres, chacune avec sa propre salle de bain et WC, sont réparties à l'étage pour garantir confort et intimité à chaque occupant. La vue panoramique depuis le balcon de la suite parentale de 40 m<sup>2</sup> est à couper le souffle. L'une des deux chambres de 25 m<sup>2</sup> donne accès à une terrasse sur le toit de 70 m<sup>2</sup>, qui pourrait être aménagée en véranda. En raison des règles d'urbanisme applicables aux constructions résidentielles en zone verte, la structure d'origine de la ferme a dû être conservée. La rénovation et l'extension ont inclus un nouveau plan, de nouvelles fenêtres, une nouvelle façade et la réfection complète des installations électriques, de plomberie et de chauffage. La réutilisation partielle de la structure en pierre existante et l'ajout d'un mur intérieur en briques créent une agréable ambiance intérieure au rez-de-chaussée. Un mur en briques des années 1950 a été intégré à la structure en pierre de l'étage. Les murs extérieurs du rez-de-chaussée atteignent environ 0,8 mètre d'épaisseur, et ceux de l'étage environ 0,5 mètre. La maison a bénéficié d'une rénovation technique complète ; le système domotique Loxone connecte tous les composants, notamment le chauffage au bois, le système solaire thermique et le système photovoltaïque avec stockage. L'assainissement (via une coopérative privée) et la fibre optique sont disponibles, et l'eau provient d'une source privée (la pression est assurée par gravité). Le garage spacieux peut accueillir un véhicule et offre un espace de rangement supplémentaire pour les outils et le matériel de jardinage. L'écurie, récemment construite en béton et en bois, est un atout majeur de cette propriété. Le souci du détail et la qualité des matériaux se retrouvent également dans cet espace. Elle

peut accueillir confortablement deux chevaux, et trois paddocks (deux en propriété et un en location) se trouvent à quelques mètres seulement. Les promenades quotidiennes à la campagne sont ainsi facilement accessibles. Il est possible de transformer l'écurie en garage ou en abri voiture. Cette maison de campagne, conçue avec soin, est un véritable joyau niché en pleine nature, offrant à ses habitants un cadre de vie unique et tout le confort moderne. Grâce à son mobilier haut de gamme, son emplacement isolé et ses vues imprenables, cette propriété répond parfaitement au désir d'une vie champêtre exclusive. OPTION D'ACHAT : Possibilité d'acquérir deux parcelles de terrain dans la campagne environnante, d'une superficie totale de 11 125 m<sup>2</sup>. Le transfert de propriété sera effectué à convenir.

CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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