

Neumarkt im Mühlkreis

# Σύγχρονη εξοχική κατοικία σε απομονωμένη τοποθεσία με υπέροχη θέα

Αριθμός ακινήτου: KF367



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.700.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 300 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 5.444 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	KF367
Επιφάνεια	ca. 300 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	5
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	4
Έτος κατασκευής	2022

Τιμή αγοράς	1.700.000 EUR
Με την επιφύλαξη προμήθειας	Ναι
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	24.02.2032	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2022

Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Το ακίνητο



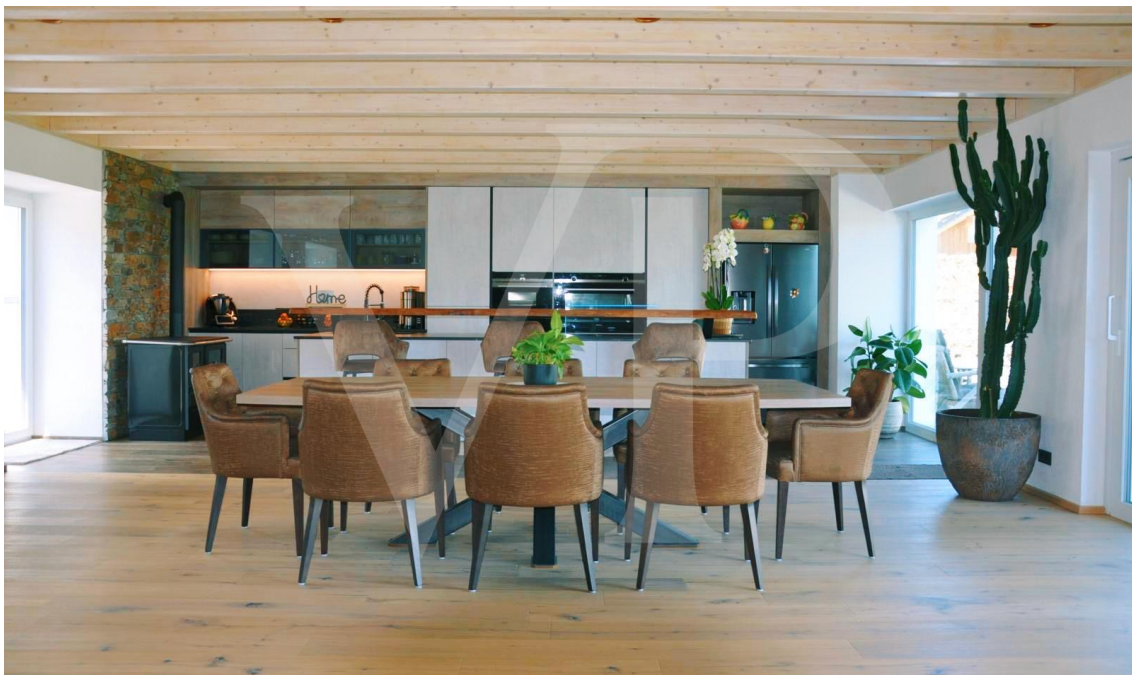
Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## Μια πρώτη εντύπωση

Η εξοχική κατοικία βρίσκεται σε μια γραφική, απομονωμένη τοποθεσία, μακριά από τη φασαρία της πόλης και περιτριγυρισμένη από παρθένα φύση, προσδίδοντας στο ακίνητο μια μοναδική ατμόσφαιρα διαβίωσης για απαιτητικούς ανθρώπους. Το ειδυλλιακό περιβάλλον προσφέρει απόλυτη ηρεμία και ιδιωτικότητα. Οι εκτεταμένες βεράντες σας προσκαλούν να απολαύσετε υπέροχη θέα στην γύρω εξοχή και αποτελούν το ιδανικό μέρος για ώρες χαλάρωσης σε εξωτερικούς χώρους. Η αγροικία, αρχικά χτισμένη το 1920, ανακατασκευάστηκε πλήρως το 2022 και μετατράπηκε σε μια γοητευτική εξοχική κατοικία. Σχεδιασμένη με αγάπη, διαθέτει έναν γενναιόδωρο χώρο διαβίωσης 300τ.μ. και περιβάλλεται από ένα υπέροχο οικόπεδο 5444τ.μ. Μπαίνοντας στο σπίτι, σας περιβάλλει αμέσως μια αίσθηση ηρεμίας και κομψότητας. Ο ευρύχωρος χώρος διαβίωσης προσφέρει άφθονο χώρο για κοινωνικές συγκεντρώσεις και χαλάρωση. Στο ισόγειο, η ανοιχτή, φωτεινή κουζίνα, τραπεζαρία και καθιστικό συνδέουν τις βεράντες με ανατολικό και δυτικό προσανατολισμό. Η βεράντα 60τ.μ. με δυτικό προσανατολισμό προσφέρει άφθονο χώρο για να διασκεδάσετε με την οικογένεια και τους φίλους σας. Η μοντέρνα κουζίνα είναι ένα πραγματικό όνειρο για ερασιτέχνες σεφ, με συσκευές υψηλής ποιότητας, κομψούς πάγκους και εστία μαγειρέματος. Στο ισόγειο βρίσκονται επίσης ένα WC και ένα δωμάτιο επισκεπτών με δικό του μπάνιο και WC. Τρία υπνοδωμάτια, το καθένα με το δικό του κομψό μπάνιο και WC, είναι κατανομημένα στον επάνω όροφο για να εξασφαλίσουν άνεση και ιδιωτικότητα για κάθε κάτοικο. Η πανοραμική θέα από το μπαλκόνι του κυρίως υπνοδωματίου 40τ.μ. είναι εκπληκτική. Ένα από τα δύο υπνοδωμάτια των 25τ.μ. έχει πρόσβαση σε μια ταράτσα 70τ.μ., η οποία θα μπορούσε ενδεχομένως να μετατραπεί σε θερμοκήπιο. Λόγω των κανονισμών χωροταξίας για τα κτίρια κατοικιών στην περιοχή της πράσινης ζώνης, η αρχική δομή του αγροτόσπιτου έπρεπε να ενσωματωθεί. Η ανακαίνιση και η επέκταση περιελάμβαναν νέα κάτοψη, παράθυρα, πρόσοψη και όλες τις ηλεκτρικές,

υδραυλικές και εγκαταστάσεις θέρμανσης. Η μερική επαναχρησιμοποίηση της υπάρχουσας συμπαγούς πέτρινης κατασκευής και η προσθήκη ενός εσωτερικού τοίχου από τούβλα δημιουργούν ένα ευχάριστο εσωτερικό κλίμα στο ισόγειο. Ένας τοίχος από τούβλα της δεκαετίας του 1950 προστέθηκε στην πέτρινη κατασκευή για τον επάνω όροφο. Οι εξωτερικοί τοίχοι στο ισόγειο έχουν πάχος έως και περίπου 0,8 μέτρα, και αυτοί στον επάνω όροφο περίπου 0,5 μέτρα. Το σπίτι έχει υποστεί πλήρη τεχνική αναβάθμιση. Το σύστημα έξυπνου οικιακού λεωφορείου Loxone συνδέει όλα τα εξαρτήματα, συμπεριλαμβανομένου του συστήματος θέρμανσης από ξύλινα τσιπς, του ηλιακού θερμικού συστήματος και του φωτοβολταϊκού συστήματος με αποθηκευτικό χώρο. Διατίθενται παροχές όπως αποχέτευση (ιδιωτικός συνεταιρισμός λυμάτων) και καλώδιο οπτικών ινών, ενώ το νερό προέρχεται από ιδιωτική πηγή (η πίεση του νερού παράγεται από τη βαρύτητα). Το ευρύχωρο γκαράζ προσφέρει χώρο για ένα όχημα και επιπλέον χώρο αποθήκευσης για εργαλεία και εξοπλισμό κήπου. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό αυτού του ακινήτου είναι ο νεόκτιστος στάβλος αλόγων, κατασκευασμένος με σκυρόδεμα και ξύλο. Η προσοχή στη λεπτομέρεια και τα υλικά υψηλής ποιότητας επεκτείνονται και σε αυτήν την περιοχή. Υπάρχει άφθονος χώρος για δύο άλογα, και τρεις μάντρες (δύο ιδιότητες και μία μισθωμένη) απέχουν μόλις λίγα μέτρα. Επομένως, οι καθημερινές βόλτες στην ύπαιθρο είναι εύκολα προσβάσιμες. Η μετατροπή του στάβλου αλόγων σε γκαράζ ή υπόστεγο αυτοκινήτων είναι δυνατή. Αυτή η όμορφα σχεδιασμένη εξοχική κατοικία είναι ένα πραγματικό στολίδι μέσα στη φύση, προσφέροντας στους κατοίκους της ένα μοναδικό περιβάλλον διαβίωσης με σύγχρονες ανέσεις. Χάρη στην υψηλής ποιότητας επίπλωση, την απομονωμένη τοποθεσία και την εκπληκτική θέα, αυτό το ακίνητο ικανοποιεί απόλυτα την επιθυμία για αποκλειστική ζωή στην εξοχή. ΕΠΙΛΟΓΗ ΑΓΟΡΑΣ: Δυνατότητα αγοράς δύο οικοπέδων στην γύρω εξοχή, συνολικής έκτασης 11.125 τ.μ. Η μεταβίβαση της κυριότητας θα πραγματοποιηθεί κατόπιν συνεννόησης.

**Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## Όλα για την τοποθεσία

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

**Αριθμός ακινήτου: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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