

Neumarkt im Mühlkreis

Modern vidéki ház félreeso helyen, csodálatos kilátással

VP azonosító: KF367

VERKAUFT



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.700.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 5.444 m²

VP azonosító: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

Áttekintés

VP azonosító	KF367	Vételár	1.700.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 300 m ²	A jutalék függvényében	Igen
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Újszeru
Szobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	4	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély
Fürdoszobák	4		
Építés éve	2022		

VP azonosító: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	24.02.2032	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

Az első benyomás

A vidéki ház festői, félreeső helyen fekszik, távol a város nyüzsgésétől, érintetlen természettel körülvéve, egyedi hangulatot kölcsönözve az igényes egyéneknek. Az idilli környezet teljes nyugalmat és magánéletet kínál. A tágas teraszok csodálatos kilátást nyújtanak a környező vidékre, és tökéletes helyet biztosítanak a szabadtéri kikapcsolódáshoz. Az eredetileg 1920-ban épült parasztházat 2022-ben teljesen újjáépítették, és egy bájos vidéki házzá alakították át. A szeretettel megtervezett, nagyvonalú, 300 m²-es lakótérrel büszkélkedhet, és egy csodálatos, 5444 m²-es telek veszi körül. A házba belépve azonnal a nyugalom és az elegancia érzése veszi körül. A tágas nappali bőséges helyet kínál társasági összejövetelekhez és pihenéshez. A földszinten a nyitott terü, világos konyha, étkező és nappali köti össze a keleti és nyugati fekvésű teraszokat. A 60 m²-es nyugatra néző terasz rengeteg helyet biztosít a család és a barátok vendégeinek. A modern konyha igazi álom az amatőr szakácsok számára, kiváló minőségű gépekkel, stílusos munkalapokkal és tuzhellyel. A földszinten található egy WC és egy vendégszoba saját fürdoszobával és WC-vel. A felső szinten három hálószoba található, mindegyikhez saját elegáns fürdoszoba és WC tartozik, így minden lakó számára biztosítva a kényelmet és a magánéletet. A 40 m²-es fő hálószoba erkélyéről lélegzetelállító panoráma tárul elénk. A két 25 m²-es hálószoba egyikéből egy 70 m²-es tetoteraszra lehet kijutni, amely potenciálisan télikertté alakítható. A zöldövezeti lakóépületekre vonatkozó övezeti előírások miatt a parasztház eredeti szerkezetét be kellett építeni. A felújítás és bővítés magában foglalta az új alaprajzot, ablakokat, homlokzatot, valamint az összes elektromos, vízvezeték- és fűtési rendszert. A meglévő tömör koszerkezet részleges újrafelhasználása és egy belső téglafal hozzáadása kellemes beltéri klímát teremt a földszinten. Az emeleten egy 1950-es évekbeli téglafalat adtak hozzá a koszerkezethez. A földszinten a külső falak körülbelül 0,8 méter vastagok, az emeleten pedig körülbelül 0,5 méter. A ház teljes muszaki korszerűsítésen esett át; A Loxone okosotthon buszrendszer összeköti az összes komponenst, beleértve a faaprítékos fűtési rendszert, a napkollektoros rendszert és a fotovoltaiikus rendszert a tárolóval. Rendelkezésre állnak olyan közmuvek, mint a szennyvíz (maga szennyvízszövetkezet) és az optikai kábel, a víz pedig egy magánforrásból származik (a víznyomást gravitáció hozza létre). A tágas garázsban hely van egy járműnek, valamint további tárolóhely a szerszámoknak és kerti felszereléseknek. Az ingatlan egyik különlegessége az újonnan épült, betonból és fából készült lóistálló. A részletekre való odafigyelés és a kiváló minőségű anyagok erre a területre is kiterjednek. Bőséges hely van két ló számára, és három karám (kettő saját és egy bérelt) mindössze néhány méterre található. Így a vidéki napi lovaglás könnyen megközelíthető. A lóistálló garázsra vagy gépkocsibeállóra alakítható. Ez a szeretettel megtervezett vidéki ház egy igazi gyöngyszem a természetben, amely egyedi lakókörnyezetet kínál lakóinak modern kényelemmel. Kiváló minőségű berendezésének, félreeső elhelyezkedésének és lélegzetelállító kilátásának köszönhetően ez az ingatlan tökéletesen kielégíti az exkluzív vidéki élet iránti

vágyat. **VÁSÁRLÁSI LEHETOSÉG:** Vételi opció két, összesen 11 125 m²-es vidéki telekre.
A tulajdonjog átruházása megállapodás szerint történik.

VP azonosító: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

Részletes felszereltség

- Grundstück 5444 m² inkl. Einfriedung
- Wohnfläche (EG+OG) 300m²
- 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 m² Terrasse im EG
- 70 m² Terrasse im OG
- 7,3 m² Balkon
- Hochwertige, moderne Einbauküche mit Tischherd (Kamin-Anschluss)
- Garage 30 m², 6x Freiplätze
- Heizraum & Lagerraum Hackschnitzel, gesamt ca. 24 m²
- Erdkeller ca. 11 m²
- Stallung & Miststätte ca. 37 m² (für 3 Pferde möglich), Güllegrube ca. 15 m³
- 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 m³ Bunker & 1500 L Pufferspeicher
- Photovoltaik-Anlage 13,12 kWp inkl. 13 kW Speicher
- Solaranlage 15,3 m² für Nutz- und Heizwasser
- Kanal (private Abwassergenossenschaft)
- Wasserversorgung mittels eigener Quelle, Wasserdruck durch Gefälle

VP azonosító: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

Minden a helyszínról

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 km² 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

VP azonosító: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz

Tel.: +43 732- 77 83 98

E-Mail: Linz.at@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com