

Neumarkt im Mühlkreis

# Modern vidéki ház félreeso helyen, csodálatos kilátással

VP azonosító: KF367

VERKAUFT



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

VÉTELÁR: 1.700.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 5.444 m<sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup> | 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<br>érvényességének<br>lejáratára | 24.02.2032 | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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 m<sup>2</sup>-es lakótérrel büszkélkedhet, és egy csodálatos, 5444 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-es fő hálószoba erkélyéről lélegzetelállító panoráma tárul elénk. A két 25 m<sup>2</sup>-es hálószoba egyikéből egy 70 m<sup>2</sup>-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 újratervezése 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 műszaki korszerűsítésen esett át; A Loxone okosotthon buszrendszer összeköti az összes komponenst, beleértve a faaprítékos fűtési rendszert, a napkollektoros rendszert és a fotovoltaikus rendszert a tárolóval. Rendelkezésre állnak olyan közmuvek, mint a szennyvíz (magán 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 m<sup>2</sup>-es vidéki telekre.  
A tulajdonjog átruházása megállapodás szerint történik.

**VP azonosító: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## Részletes felszereltség

- 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

**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 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



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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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