

Neumarkt im Mühlkreis

# Moderna casa di campagna in posizione appartata con magnifica vista

*Codice oggetto: KF367*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.700.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.444 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>KF367</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>1.700.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 300 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa colonica</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>	<b>Soggetto alla commissione</b>	<b>Sì</b>
<b>Vani</b>	<b>5</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Come nuovo</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>4</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Bagni</b>	<b>4</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>2022</b>		

Codice oggetto: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	24.02.2032	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

**Codice oggetto: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## Una prima impressione

La casa di campagna gode di una posizione pittoresca e appartata, lontana dal caos cittadino e immersa nella natura incontaminata, che conferisce alla proprietà un'atmosfera abitativa unica per persone esigenti. L'ambiente idilliaco offre assoluta pace e privacy. Le ampie terrazze invitano a godere di una magnifica vista sulla campagna circostante e offrono il luogo ideale per trascorrere ore di relax all'aperto. La casa colonica, originariamente costruita nel 1920, è stata completamente ricostruita nel 2022 e trasformata in un'affascinante casa di campagna. Progettata con cura, vanta una generosa superficie abitabile di 300 m<sup>2</sup> ed è circondata da un magnifico terreno di 5444 m<sup>2</sup>. Entrando nella casa, si è immediatamente avvolti da una sensazione di tranquillità ed eleganza. L'ampia zona giorno offre ampio spazio per incontri conviviali e relax. Al piano terra, la cucina open space, la sala da pranzo e il soggiorno, inondati di luce, collegano le terrazze esposte a est e a ovest. La terrazza di 60 m<sup>2</sup> esposta a ovest offre ampio spazio per intrattenere la famiglia e gli amici. La moderna cucina è un vero sogno per gli chef amatoriali, dotata di elettrodomestici di alta qualità, eleganti piani di lavoro e una cucina a gas. Al piano terra si trovano anche un bagno di servizio e una camera per gli ospiti con bagno e WC privati. Tre camere da letto, ciascuna con il proprio elegante bagno e WC, sono distribuite al piano superiore per garantire comfort e privacy a ogni residente. La vista panoramica dal balcone della camera da letto principale di 40 m<sup>2</sup> è mozzafiato. Una delle due camere da letto di 25 m<sup>2</sup> ha accesso a una terrazza panoramica di 70 m<sup>2</sup>, che potrebbe potenzialmente essere convertita in una veranda. A causa delle normative urbanistiche per gli edifici residenziali nella zona verde, è stato necessario incorporare la struttura originale della fattoria. La ristrutturazione e l'ampliamento hanno incluso una nuova planimetria, nuove finestre, una nuova facciata e tutti gli impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento. Il parziale riutilizzo della solida costruzione in pietra esistente e l'aggiunta di una parete interna in mattoni creano un piacevole clima interno al piano terra. Un muro in mattoni degli anni '50 è stato aggiunto alla costruzione in pietra per il piano superiore. Le pareti esterne al piano terra hanno uno spessore massimo di circa 0,8 metri, mentre quelle al piano superiore sono spesse circa 0,5 metri. La casa è stata completamente ristrutturata tecnicamente; il sistema bus Loxone Smart Home collega tutti i componenti, tra cui il riscaldamento a cippato, l'impianto solare termico e l'impianto fotovoltaico con accumulo. Sono disponibili servizi come fognatura (consorzio privato per le acque reflue) e fibra ottica, e l'acqua proviene da una sorgente privata (la pressione dell'acqua è generata per gravità). L'ampio garage offre spazio per un veicolo e ulteriore spazio per riporre attrezzi e attrezzature da giardino. Un punto forte di questa proprietà è la scuderia di nuova costruzione, realizzata in cemento e legno. L'attenzione ai dettagli e i materiali di alta qualità si estendono anche a quest'area. C'è ampio spazio per due cavalli e tre paddock (due di proprietà e uno in affitto) si trovano a pochi metri di distanza. Le passeggiate giornaliere in campagna sono quindi facilmente

accessibili. È possibile convertire la scuderia in garage o posto auto coperto. Questa casa di campagna, progettata con cura, è un vero gioiello immerso nella natura, che offre ai suoi residenti un ambiente abitativo unico con comfort moderni. Grazie ai suoi arredi di alta qualità, alla posizione appartata e alla vista mozzafiato, questa proprietà soddisfa perfettamente il desiderio di una vita esclusiva in campagna. **OPZIONE DI ACQUISTO:** Opzione di acquisto per due lotti di terreno nella campagna circostante con una superficie totale di 11.125 m<sup>2</sup>. Il passaggio di proprietà avverrà previo accordo.

**Codice oggetto: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## **Tutto sulla posizione**

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

**Codice oggetto: KF367 - 4212 Neumarkt im Mühlkreis**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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