

HUBER *"da bin ich Zuhause"* IMMOBILIEN

Huber Immobilien OG
Marktplatz 4
4212 Neumarkt i. Mühlkreis
Mobil: +43 664 4509058
Fax: +43 7941 70555
E-Mail: info@immohuber.at
Website: <http://www.immohuber.at>

Herr Wieseneder Christian
Rußbergstraße 84
1210 Wien
Licht-art@chello.at
0676-4013013

Unverbindliches Angebot

Sehr geehrter Herr Wieseneder!

Vielen Dank für Ihr Interesse. Anbei finden Sie nähere Informationen zu Ihrer Traumimmobilie.
Bei Rückfragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Ihr Ansprechpartner
Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien
info@immohuber.at
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 0664 450 90 5
Fax: 07941 70555



Immobilie: 2974/331 - IH57 HISTORISCHES MÜHLVIERTLER BAUERNHOFJUWEL 30min VON LINZ
Wohnen - Haus - Kauf

Adresse: Österreich 4212 Neumarkt im Mühlkreis
Nähe: 14min von neuer Autobahn/Schnellstraße S10 entfernt

Merkmale & Lage

Lärmbelästigung:	Ruhelage	Bauklasse:	A
Lagequalität:	Sehr gut	Energieausweis:	Ja
Lage:	Streulage	Energieverbrauch:	48,9 kWh
Bezugsfertig:	Ja	Entfernung zum See:	0 m
Beziehbar ab:	01.11.2016	Entfernung zum Strand:	0 m
Zustand:	Erstbezug nach Neubau	Entfernung zum Schlift:	0 m
Sanierungsart:	Neubau-Erstbezug	Neigung:	10 %
Gebäude saniert:	2009	Hanglage:	Ja
Barrierefrei:	Nein	Südhang:	Ja
Orientierung Haupträume:	Südwest	Nordhang:	Nein
Mit Grünblick:	Ja	Schutzzone:	Ja
Mit Ausblick:	Ja	Studenten geeignet:	Nein
Stockwerk:	Mehrere	Senioren geeignet:	Ja
Heizungsart:	Fußbodenheizung	Familien geeignet:	Ja
Energiequelle Heizung:	Pellets	Mehrfamilienhaus:	Ja
Lüftung:	Kontrollierte	Einfamilienhaus:	Nein
Wohnraumbelüftung		Fertigteilhaus:	Nein
Energiequelle Lüftung:	Wand	Bauweise des FT-Hauses:	Kombiniert
Höhe:	2,55	Kleingartenhaus:	Nein
Fassadengliederung:	Leicht gegliederte	Bungalow:	Nein
Fassade		Doppelhaus:	Nein
Baujahr:	1571 - 2009	Reihenhaus:	Nein
Denkmalschutz:	Nein	WG geeignet:	Nein

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	445,00 m ²	Keller:	Ja
Nutzfläche:	1 000,00 m ²	Garten:	Ja
Grundfläche:	7 308,00 m ²	Garagenplätze, Anzahl:	3
Fläche verbaut:	629,00 m ²	Garagenplätze:	Eigentum
Fläche verbaubar:	0,00 m ²	Garage gesamt:	70 m ²
Grünfläche:	4 000,00 m ²	Abstellplätze:	Eigentum
Zimmer, Anzahl:	8	Anschlüsse:	Kanal, Ortswasser, Strom, Brunnen, Festnetz
Zimmer getrennt begehbar:	Ja		
Lift:	Nein	Möblierung:	Teilmöbliert
Terrassen, Anzahl:	0	Türen:	Holztür
Terrassenfläche gesamt:	0,00 m ²	Fenster:	Holz
Loggien, Anzahl:	0	Fußboden:	Parkett
Loggienfläche gesamt:	0,00 m ²	Solarium:	Nein
Balkone, Anzahl:	0	Sauna:	Nein
Balkonfläche:	0,00 m ²	Gewässer vorhanden:	Nein
Bäder, Anzahl:	2	Wald vorhanden:	Ja
Anzahl Nebenräume:	5	Wald:	0,20 ha
Kellerfläche:	100 m ²		
Kellerart:	Teilunterkellert		

Preise

Kaufpreis:	661 000,00 EUR
------------	----------------

WAS DAS HERZ BEGEHRT - GESCHLOSSENER MÜHLVIERTLER VIERSEITHOF MIT 500 JÄHRIGER GESCHICHTE IN TRAUMHAFTER SONNENAUSSICHTSLAGE

Wo soll man anfangen, wo darf aufhören. Dieses Haus blickt auf eine fast 500jährige bewegte Zeitgeschichte zurück. „Die Hofstatt am Gattern“ wie Sie in der vorhandenen Hauschronik erstmalig urkundlich erwähnt wurde, liegt leicht angeschmiegt auf einem nach Südwesten ausgerichteten Grundstück in einem kleinen Bauernweiler der zur Landgemeinde Neumarkt im Mühlkreis gehört.

Der historische Hof wurde in den letzten Jahren mit einem hohen Maß an Geschicklichkeit, Geschmack und Gespür für alte, traditionelle Bauten großteils renoviert. Das Haus besteht aus dem renovierten Altwohntrakt sowie einem komplett neu errichteten Neubau-Wohnbereich. Dieser Wohnbereich wurde aber unter Rücksichtnahme der bestehenden Altbausubstanz sowie deren Baustil perfekt integriert. Der Innenhof wurde mit Pflastersteinen sowie alten Granitplatten komplett neu gestaltet. Tenne, Bretterböden, und die Gewölbekeller wurden ebenfalls saniert, renoviert bzw. dem Alter entsprechend gepflegt und erhalten. Auch eine völlig neue Abwasseranlage inkl. eigener Trinkwasserversorgung wurde umgesetzt. Zusätzliche Anschlüsse für Solarpaneele und eine Fotovoltaikanlage würden eine autarke Lebensführung kompletieren.

Beginnen wir zunächst mit dem alten Hausstock des Bauernhauses. Beim Betreten des einladenden, großen Vorraumes erleben Sie bereits die 500jährige Geschichte. Rechter Hand schmiegt sich eine neu errichtete Vollholzwendeltreppe hoch in die Schlafstuben und den Dachboden des Alttraktes. Der neu verlegte Fliesenboden fügt sich passend in diese geräumige Diele ein. In einem Eck des Vorraumes steht ein alter Bauern Tisch mit 2 Bänken. Dieser lässt sich laufend schön dekorieren und macht was her. Weiters befindet sich ein frei stehender Kaminofen im Vorraum, der zusätzlich zum Kachelofen in der Stube und der Zentralheizung bei Bedarf angenehme Wärme liefert und „**das Herz erwärmt**“. Das Bad mit Dusche und WC ist ebenfalls über den Vorraum zu erreichen.

Linker Hand zur Diele betreten Sie die urgemütliche Bauernstube, **eines von noch vielen weiteren High-Lights** die dieses Anwesens zu bieten hat. Auf 32m² erleben Sie das Wohnen von seiner gemächlichsten Art. Ein gesetzter großer Kachelofen mit Tischherd bringt Strahlungswärme in den Raum. Die schöne Sitzecke sowie die vielen originalgetreuen, kleinen Kastenfenster machen diese Stube besonders wohnlich. Halboffen zur Stube befindet sich die Küche aus Massivholz, groß genug um gut „**aufkochen zu können**.“ Von der Küche aus blicken Sie in den komplett neu gestalteten Innenhof des Bauernhauses.

Parallel zur Küche gibt es noch eine ca. 8m² große Kammer. Diese würde sich zum Beispiel optimal für ein kleines Büro, Gästezimmer oder als *Verstauraum* für diverse Utensilien bestens eignen.

Gegenüber den Wohnräumen im Erdgeschoss des Altbaus befinden sich diverse Gewölbekeller. Der erste Raum unter der Wendeltreppe wurde vorwiegend als Obst und Gemüse Keller genutzt und hält konstant eine niedrige, trockene Temperatur. Ein weiterer Gewölberaum ist die typische **Rauchkuchl**, wie Sie in Bauernhäusern früher sehr oft anzutreffen war. Der dritte Gewölbekeller ist im Moment ungenutzt, würde sich aber ebenfalls zur Lebensmittellagerung bestens eignen.

Über die massive Eichenholztreppe erreichen Sie das Obergeschoss des Alttraktes, das vermutlich Mitte des 19. Jahrhunderts vom damaligen Eigentümer Wimberger errichtet wurde. Davon zeugen im großen Schlafraum Jahresinschriften im Hauptdeckenbalken und Deckenfresken. Den ca. 32m² großen Vorraum im Obergeschoss könnte man als Wohnzimmer oder Bibliothek einrichten. Aufgrund seiner Größe wären hier aber auch viele Dinge optimal zu verstauen.

Im Anschluss an den Vorraum betreten Sie die Hauptschlafstatt, welche den gleichen Grundriss und Größe hat, wie die darunter befindliche Bauernstube. Hier könnt man durch eine geschickte Raumeinteilung bzw. Aufteilung 2 große Schlafzimmer schaffen. Über die Hauptschlafstatt erreichen Sie ein weiteres ca. 14m² geräumiges Zimmer, das als Schlafzimmer oder Schrankraum Verwendung finden könnte. Abschließend gelangen Sie noch auf ein Dachbodenzimmer und einen Raum, der in früherer Zeit zum Lufttrocknen von Fleisch verwendet wurde.

Der alte Hausstock umfasst zusammengefasst ca. 162m² nutzbare Wohnfläche und ca. 100m² Keller, Heiz- und Nebenräume. Besonders gemütlich ist die vorm alten Hausstock neu errichtete, granitgepflasterte Sonnenterrasse. „**Hier heizt die Sonne bis Mittag den Granitbloßstein der Mauer schön auf**“. Von dieser Terrasse sehen Sie auch den **angelegten Kräuter und Obstgarten**, in den man über die eigens errichtete Steinstiege gelangt. Der kleine Vorgarten, sowie der Aufgang zur Terrasse werden durch schöne Weinreben umrandet. Bald beginnt die Ernte der Weintrauben!

Nun werfen wir einen Blick auf den auf der Südwestseite neu gebauten, modernen Wohntrakt. Die ehemalige Scheune wurde bis auf die Grund- und stehenden Zwischenmauern abgetragen. Daraufhin erfolgte auf dieser Grundfläche, ein bis ins kleinste Detail geplanter vollökologischer und biologischer Neubau der kompletten Südwestseite des Bauernhauses. Eine Radonentlüftung der neuen Bodenplatte des EG ist nur eine von vielen Besonderheiten. Dieser neue und moderne Wohntrakt umfasst ca. 250m² **Wohlfühlambiente**. Mit viel Fingerspitzengefühl und Geschick gelang es, diesen Neubau perfekt in seiner Bau- und Ausstattungsart, unter Rücksichtnahme der restlichen alten Baukultur des Bauernhauses zu integrieren. Hier erleben Sie viele nette, neue Wohndetails „**die das Wohnherz höher schlagen lassen – GARANTIERT**“

Der sehr helle Eingangsbereich wurde toll gestaltet. Linker Hand befindet sich ein Wirtschafts- und Garderobenraum. Ein handverlegter Steinboden begrüßt Sie beim Betreten des Hauses und bildet einen schönen Kontrast zur offenen Steinbloßmauer sowie den Lehmverputzten Mauerelementen.

Der offene Wohn-Ess-Küchenbereich mit seinen 46m² ist eine Klasse für sich. Große, zu öffnende Fensterelemente lassen den Eindruck entstehen, man lebt quasi Innen und Außen mit der Natur und seinen Elementen. „**Auf der einen Seite schweift der Blick über Wiesen und Wälder, auf der anderen Seite haben sie eine tollen Ausblick in den 110m² neu gestalteten Innenhof**“. Ein frei stehender Pelletsofen mit Lichtdesign macht schon Lust auf die nahende Winterzeit. Der Wohnbereich wurde so geplant, dass eine offene Küche mit großzügiger Kochinsel und ein gemütlicher Essbereich leicht Platz finden. Hier können Sie Ihre Einrichtungs- und Gestaltungsideen noch voll ausleben.

Einen Halbstock weiter gelangen Sie sinnvoll abgetrennt vom Wohnzimmer in den Wellness- und Schlafbereich. Ihr „**Wellnessbad begrüßt Sie auf 12m² mit einer großzügigen Wanne sowie einer bodentiefen, geräumigen Glasdusche**“. Der Einbau einer finnischen Sauna oder Infrarotkabine wäre flächenmäßig durchaus noch möglich. Besonders toll einzurichten, wird das Hauptschlafzimmer auf seinen fast 31m² sein. Hier könnte ein Elternschlafbereich aus großem begehbarem Schrankraum, Schminkecke und Doppelbett entstehen.

Vom kleinen Vorraum des Halbstockes ist auch geplant, dass Sie über eine freie Holzwendeltreppe das Wohn-Obergeschoss des Neubaus erreichen. Dieser ca. 143m² große obere Wohnbereich ist noch fertig zu stellen. Laut Grundriss sind hier 2 Schlafzimmer, Bad mit WC, Diele/Garderobe, Vorraum und ein ca. 55m² geräumiger Mehrzweckraum geplant worden. Die Räume sollten bis unters Dach hin offen errichtet werden, was eine lockere, luftige Raumatmosphäre von bis zu 3,15m ergeben würde. „**Besonders der 55m² Mehrzweckraum birgt eine Fülle an Nutzbarkeiten, wie zum Beispiel „Wellnesstenne, Fitnessraum, verschiedenste Therapie- und Praxisräume, großzügige Büro und Home Office Bereiche uvm.**“

Fußbodenheizung und E-Strich sind bereits fertig gestellt. Komplementierungsarbeiten umfassen die Isolierung und Verkleidung der Dachschrägen, der Zwischenwände, Veredelung aller Böden, Sanitärfertigstellung, Elektrokomplementierung, Einbau der Türen sowie der Holzwendeltreppe aus dem Erdgeschoss.

Nun werfen wir einmal einen Blick auf die anderen Räume und Plätze des Mühlviertler Steinbloßhaus. Besonders schön gelungen ist der „**detailgetreu errichtete Weinkeller**“. Auf 33m² wurden bereits die Weinregale, offenes Mauerwerk, **altösterreicher Ziegelboden** und diverse Accessoires eingebaut. Sie brauchen ihn nur mehr mit Ihren edlen Tropfen befüllen.

Besonders gut gelungen ist „**der neu errichtete Innenhof. Pflastersteine sowie alte Granitsteinplatten wurden eigens nach einem gezeichneten Musters verlegt. Flächeninseln mit integrierten Bodenbeleuchtungen schaffen speziell am Abend eine ganz besondere Atmosphäre**“ im Hof, den umliegenden Steinmauern und dem offenen Bretterboden. Im nächsten Jahr können Sie bereits die Früchte des neu eingepflanzten Zwetschken- und Marillenbaumes an den Innenhofmauern ernten und genüsslich verzehren. Gegenüber dem Innenhof befindet sich der offene Dachstuhl mit Bretterboden des südlichen Quertraktes. Veredeln könnte man diesen noch durch die durchgehende Verlegung eines neuen Bretterbodens. „**Dadurch würde zusätzlich nochmals ein ca. 70m² gemütlicher, wettergeschützter Außenbereich entstehen**“.

Über den Innenhof, gelangen sie eine Etage tiefer in den südlichen Quertrakt des Hofes. Auch dieser Baukörper wurde komplett saniert und abgeändert. Über 2 große, aus Holz neu errichteter Einfahrtstore, erreichen Sie den 82m² zum Hof hin offenen Baurakt. Dieser würd sich optimal als geschützter Abstellbereich für bis zu 3 Autos, Fahrräder, usw. eignen. Im Anschluss daran befinden sich ebenfalls noch ein neu gebauter ca. 30m² 2teiliger Werkstattbereich (inkl. Haus- und Heiztechnik) plus 1 kleiner Kellerraum. Der 2 Teil der Werkstattfläche könnte auch als zusätzlicher Garagenraum genutzt werden.

Der nördliche Querteil des Bauernhauses (früher war dies der Heuboden) ist ca. 90m² groß. Darunter befinden sich Teile des Wirtschaftsraumes, Weinkeller, Heizraum und ein Kellerraum des Altraktes. Dieser Bereich würde sich zur Tierhaltung (Pferdeboxen, Offenstallhaltung) gut eignen. Sollte Sie Räumlichkeiten für diverse Lagerzwecke benötigen, würde dies hier auch gut gehen. Im nordwestlichen Hausteil zwischen Wohnbereich im OG und dem nördlichen Quertrakt, befindet sich weiters ein bereits fertiggestellter und beheizter Mehrzweckraum von 25m².

Genauso schön und intelligent wie das Bauernhaus im Innenbereich adaptiert, saniert und erneuert wurde, geschah dies auch mit den Außenanlagen und dem angrenzenden Grundstücken. Alle Außenmauern wurden unterminiert, rolliert sowie neu abgedichtet. Die neue Zufahrt im Westen geht hoch bis zum nördlichen Quertrakt des Bauernhauses. An der nördlichen Seite des Bauernhauses wurde auf der kompletten Länge eine Granitsteinmauer mit Pflanzenbewuchs errichtet. Hier könnte auch ein toller Spielplatz für Kinder entstehen, der bereits begonnen wurde.

Ein ganz besonderer Schatz ist der Obstgarten mit seinen alten Apfelsorten oberhalb des Bauernhauses. Umschmeichelt von der Sonne und dem Wind, reifen hier in der gesunden Erde des Mühlviertels, vorzügliche Äpfel von zum Teil uralten Sorten.

Folgende uralte Sorten gedeihen und gedeihen auf dem Grundstück

„Beirischbrunner Apfelbaum, Brunnenapfelbaum, Passamaner Apfelbaum, Meixenbirnbaum, Schalkhammerapfelbaum, Feldbirnbaum, Süßapfelbaum, Herrnbirnpfelzer, Mahlerpfelzerapfelbaum, Maschanzgerbaum, Frühpfelzerapfelbaum, Holzbirnbaum“

Vom Obstgarten aus erreichen Sie auch die Berg- und Kräuternaturwiese, von der Sie wieder auf die Sonnenterrasse des alten Wohntraktes mit Ihren gepflanzten Weinreben gelangen. Düfte in verschiedenen Ausprägungen und Stärken nehmen Sie hier an sonnigen, warmen Tagen intensiv wahr und beruhigen Ihre Seele.

Wenn Sie auf die Anhöhe des Grundstückes wandern erreichen Sie Ihr eigenes, kleines Waldstück. Von hier oben haben Sie einen unbeschreiblichen Ausblick auf das Haus, über das Mühlviertel und zum Teil bis in den Alpenbogen hinein. Hier endet auch unsere Erzählung und Beschreibung dieser ganz besonderen Immobilie.

Aufgrund seiner Größe, den 2 getrennten Wohneinheiten und den vielen Allgemeinbereichen dieses einzigartigen, geschlossenen Mühlviertler Granitbauernhauses, ergeben sich eine Vielzahl an Wohn- und Verwendungszwecken.

„Hier kaufen Sie nicht nur ein neues Zuhause - hier kaufen Sie ein ganz besonderes und seltenes Stück Heimat, das Sie garantiert in Ihren Bann ziehen wird.“

Vielleicht, dürfen wir Sie demnächst schon persönlich kennen lernen und unterhalten uns über Ihre Zukunft. Wir freuen uns auf Ihren geschätzten Anruf

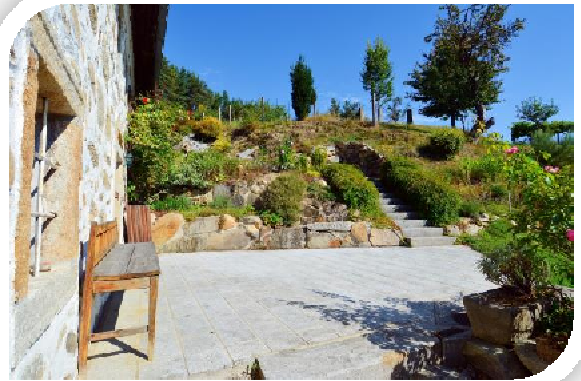
Herzlichst Ihr Stefan Huber, Huber Immobilien OG "Da bin ich Zuhause"

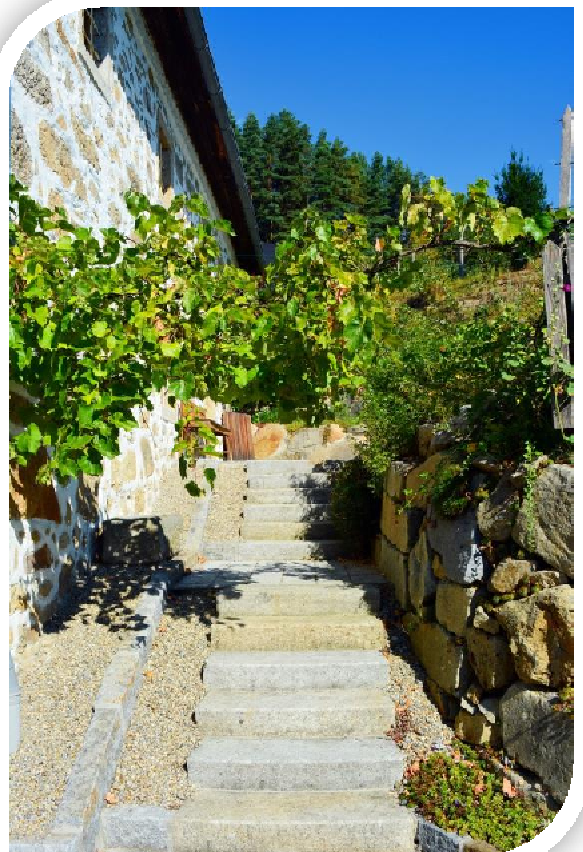
LAUT BGStG (Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz) weisen wir darauf hin, dass die angebotene und zu vermietende Immobilie NICHT BARRIEREFREI IST.

KEIN ZUSÄTZLICHES MAKLERHONORAR AUF DER KÄUFERSEITE ZU BEZAHLEN. VERKÄUFER BEZAHLT GESAMTPROVISION.

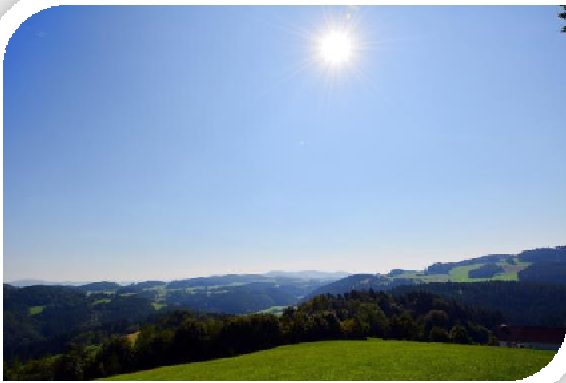
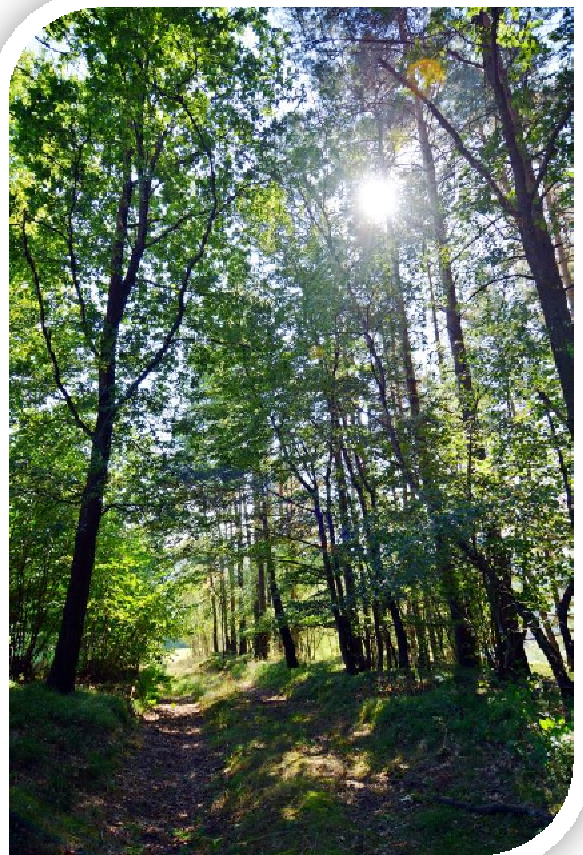
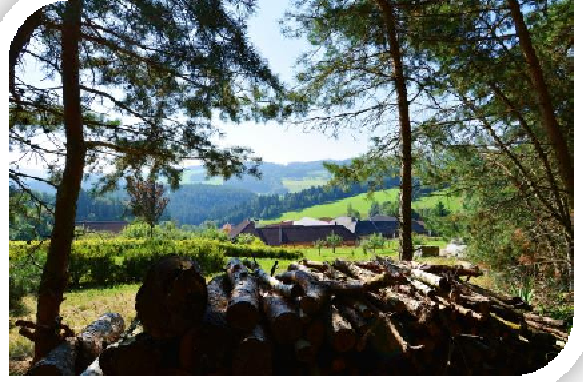
Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen unter Angabe Ihres vollständigen Namens, der vollständigen Adresse und Ihrer Telefonnummer wo wir Sie erreichen können beantworten werden!

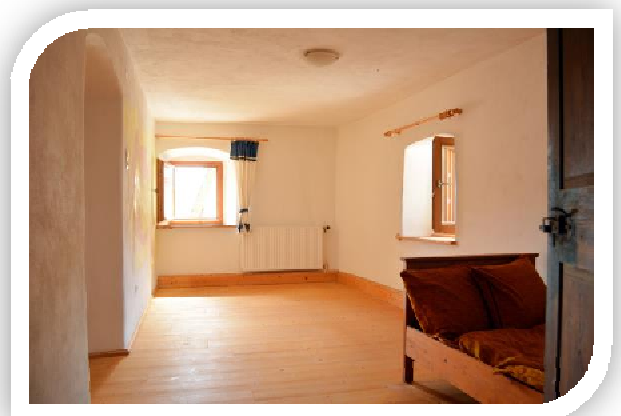
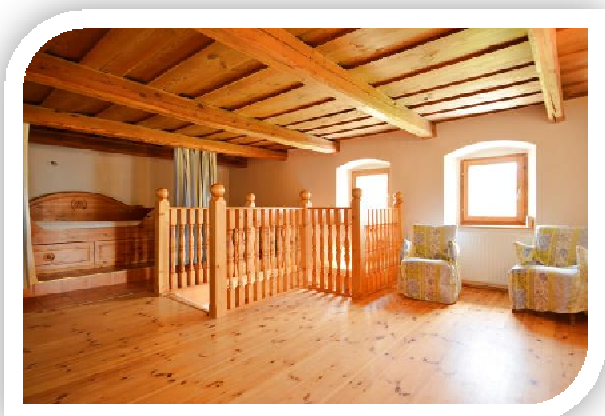
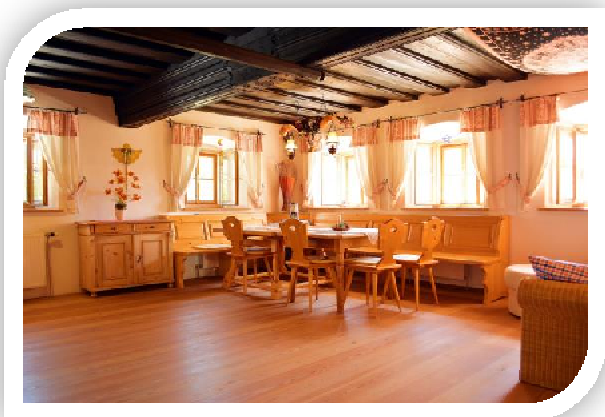
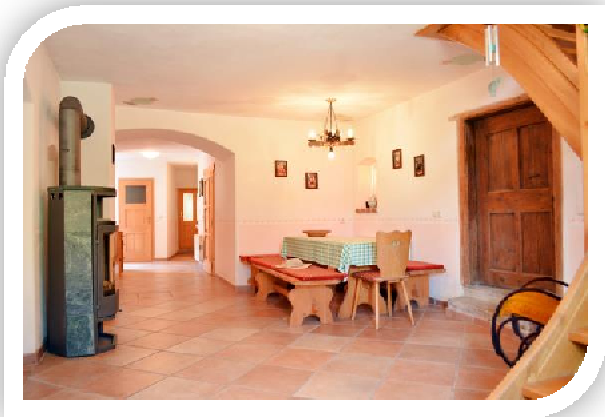
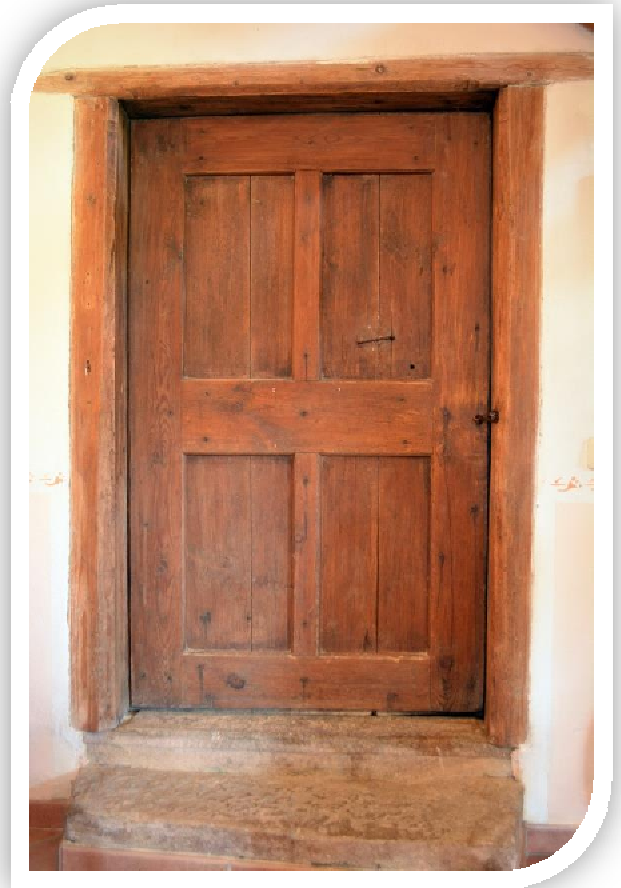
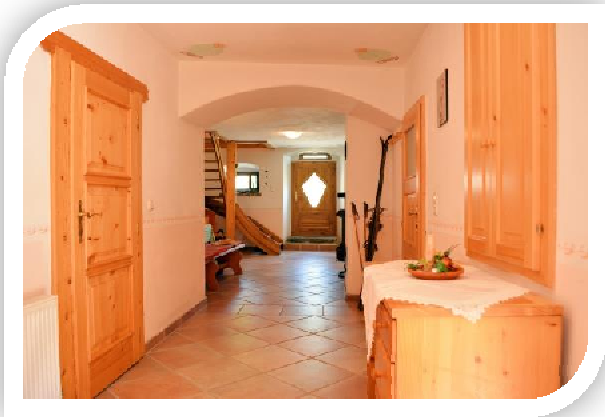
Sie erklären sich damit einverstanden, dass die Fa. Huber Immobilien OG berechtigt ist, Ihnen laufend Informationen zu neuen Immobilienangeboten per E-Mail zukommen zu lassen bis Sie diese abbestellen. Möchten Sie keine Zusendungen erhalten, dann teilen Sie uns das bitte in Ihrer E-Mailanfrage bitte sofort mit.

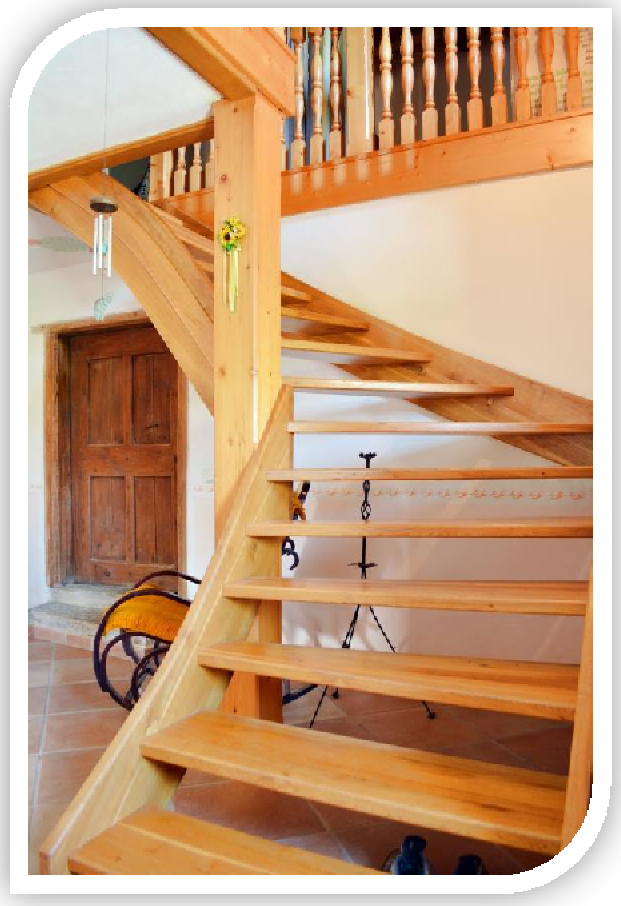
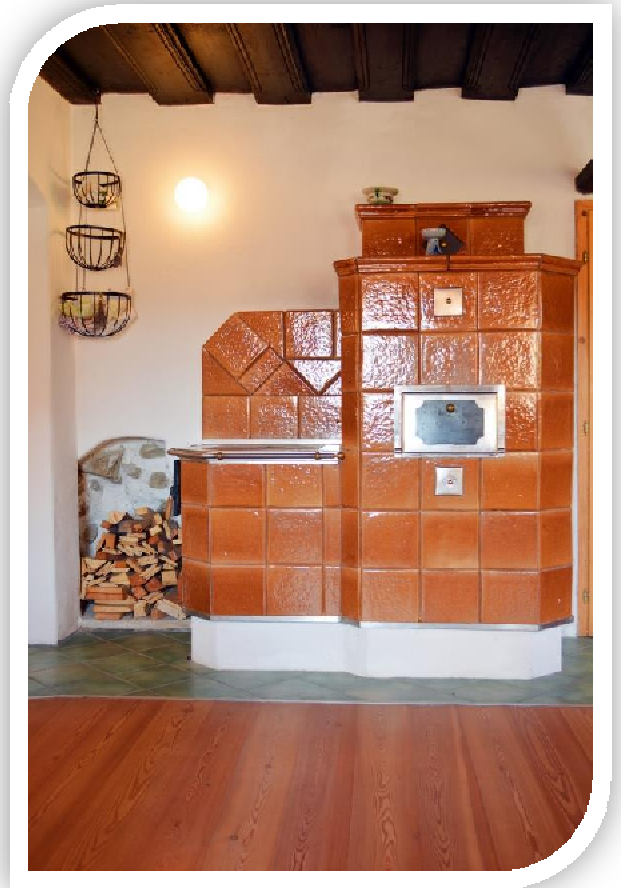






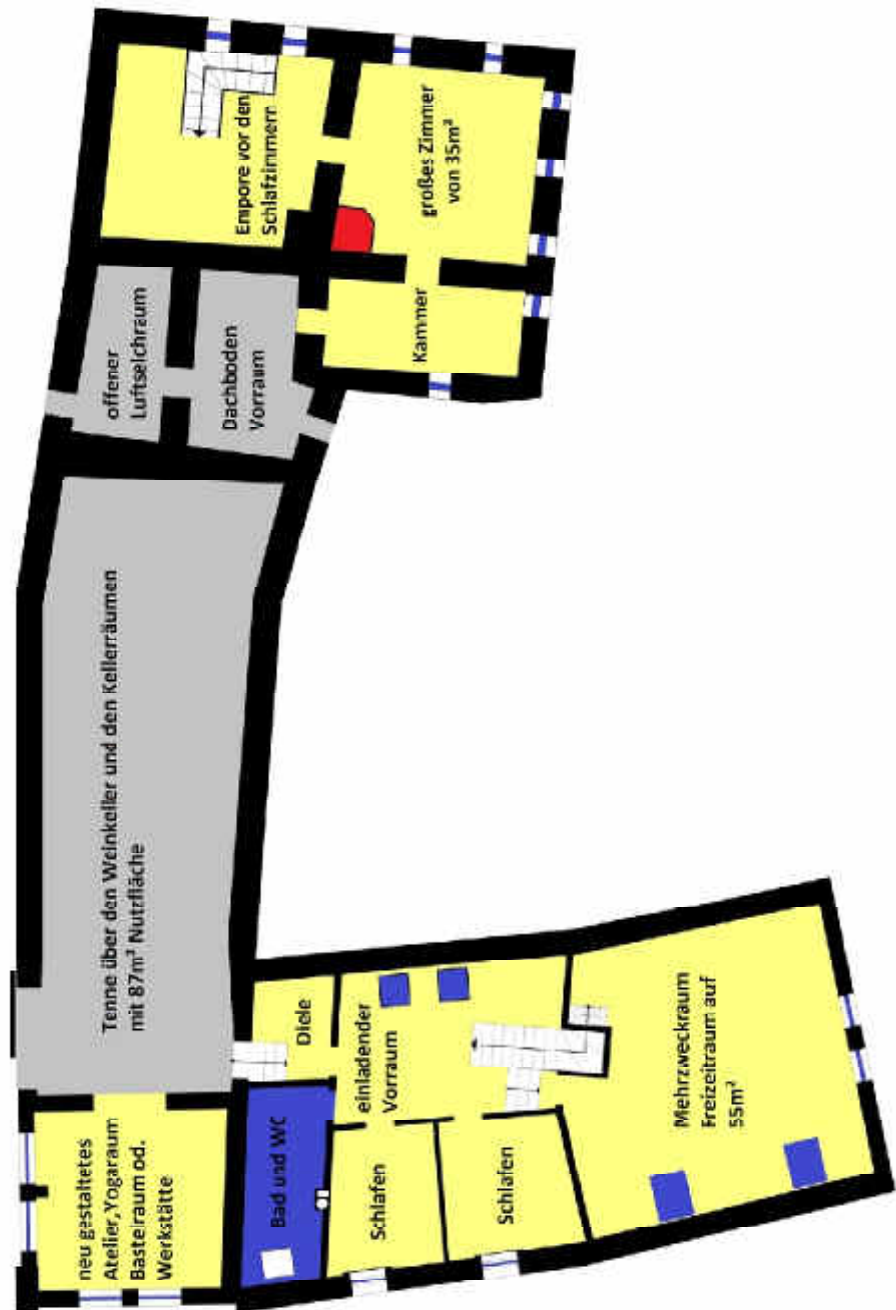












Wichtiger Hinweis

Die dargestellten 3D-Grundrisse sind Visualisierungen und können in Aufteilung und Situierung in Natura abweichen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv eingezeichnet. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse des Bauernhauses ist ausgeschlossen!

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen



Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien OG
Neumarkt im Mühlkreis

HUBER *"da bin ich Zuhause"*
IMMOBILIEN



Der Interessent bestätigt, dass ihm heute von der Fa. Huber Immobilien OG das in diesem Exposé näher beschriebene Objekt unverbindlich **zum Kauf** angeboten wurde. Diese Geschäftsgelegenheit war dem Interessenten bisher noch nicht bekannt. Die Firma Huber Immobilien OG weist weiters darauf hin, dass Sie zwecks Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Vom/von den Käufer(n) ist im Erfolgsfalle bei Kauf der angebotenen Immobilie **kein Vermittlungshonorar** zu bezahlen. Die Gesamtprovision wird vom/von den Eigentümer(n) bezahlt. Der/die Interessent(en) verzichten auf Ihr 14tägiges Rücktrittsrecht laut § 11 FAGG und beauftragen sofort die Fa. Huber Immobilien OG mit der Zusendung/Übermittlung von diversen Verkaufs – und Marketingunterlagen der von Ihnen angefragten und zu veräußernden Immobilie. Eine diesbezügliche Kaufnebenkostenübersicht, wurden dem/den Kaufinteressent(en) persönlich vor Ort überreicht.