

**Außergewöhnliches Haus mit separater Wohneinheit oder
Praxis auf ca. 5.863 m² Grund in idyllischer Ruhelage nahe
der Bezirkshauptstadt Ried im Innkreis!**



Immobiliennummer: 36019
Ort / Region: Hohenzell
Wohn- / Nutzfläche: ca. 230 m² teilbar
Grundfläche: ca. 5.863 m²
Vermittlungsvergütung: 3 % zzgl. Ust

Lage: Alleinlage
Kaufpreis (in Euro): ERFOLGREICH VERMITTELT
Energieausweis: HWB 24/fGEE 0.42

Kurzbeschreibung

Modernes Niedrigstenergie-Anwesen mit separater Wohneinheit/Praxis, Naturgarten, Grünland, PV-Anlage und absoluter Ruhelage.

Detailbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint moderne Architektur, nachhaltige Energietechnik und ein Höchstmaß an Lebensqualität in einer der begehrtesten Ruhelagen nahe Ried im Innkreis. Eingebettet in eine weitläufige Naturlandschaft bietet die Liegenschaft ein Wohngefühl, das Privatsphäre,

AWZ Immo-Invest GmbH & Co KG, A-4615 Holzhausen, Landstrasse 3, Telefon: +43 (0) 7243 - 58 6 34, Fax: +43 (0) 7243 - 57 4 52

Firmenbuch: FN 390088i, LG Wels, UID Nr.: ATU67697539, E-mail: office@AWZ.at, Homepage: www.AWZ.at

AWZ verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter www.awz.at im Menüpunkt AGB & Datenschutz unter Datenschutz-Info-Zustimmung.

Großzügigkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einzigartige Weise miteinander verbindet.

Das im Jahr 2017 errichtete Niedrigstenergiehaus überzeugt durch seine klare Architektursprache, hochwertige Ausstattungsdetails und den konsequenten Einsatz natürlicher Materialien. Die elegante Lärchenholzfassade, hochwertige Lärchenholzfenster mit 3-fach-Verglasung sowie die energieeffiziente Bauweise schaffen ein stilvolles und zugleich nachhaltiges Zuhause.

Das Haupthaus umfasst rund 150 m² Wohnfläche und beeindruckt mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der fließend in den Wintergarten und auf die weitläufige Sonnenterrasse übergeht. Von hier eröffnet sich ein wunderschöner Blick über den liebevoll gestalteten Naturgarten - ein Ort der Ruhe und Erholung zu jeder Jahreszeit.

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie ist der separierte Wohnbereich mit eigenem Eingang. Auf rund 80 m² bietet er ideale Voraussetzungen für eine Einliegerwohnung oder die professionelle Nutzung als Ordination, Therapiepraxis, Kanzlei oder Büro. Ebenso eignet sich dieser Bereich hervorragend für Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das rund 5.863 m² große Grundstück eröffnet außergewöhnliche Freiräume. Der ca. 2.500 m² große Naturgarten mit Obstbäumen, Gewächshaus und Möglichkeiten zur Tierhaltung schafft eine unvergleichliche Atmosphäre. Das unmittelbar angrenzende Grünland mit rund 3.000 m² bietet vielfältige Perspektiven - beispielsweise für Pferdehaltung, Selbstversorgung oder als großzügige Erweiterung des privaten Lebensraums.

Das 2021 sanierte Nebengebäude ergänzt das Anwesen ideal und verfügt über eine Doppelgarage, einen Pferdestall für zwei Pferde, großzügige Lagerflächen sowie einen Dachboden. Zusätzlich stehen fünf Außenstellplätze zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses exklusive Gesamtpaket durch einen Hausbrunnen, eine leistungsstarke Photovoltaikanlage sowie dauerhaft niedrige Betriebskosten.

Diese besondere Liegenschaft richtet sich an Menschen, die modernes Wohnen, naturnahes Leben und maximale Flexibilität miteinander verbinden möchten. Ob als repräsentativer Familiensitz, exklusiver Wohn- und Arbeitsort oder generationsübergreifendes Zuhause - dieses Anwesen erfüllt höchste Ansprüche an Qualität, Nachhaltigkeit und Lebenskomfort.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Ausstattung

- Hochwertiges Niedrigstenergiehaus (Baujahr 2017) mit ca. 230 m² Wohnfläche
- Zeitlose, moderne Architektur mit natürlichen Materialien wie Lärchenholzfassade sowie hochwertigen Lärchen-Holzfenstern mit 3-fach-Verglasung
- Flexible Nutzung als exklusives Einfamilienhaus oder mit separater Einliegerwohnung bzw. Praxis
- Haupthaus mit ca. 150 m² Wohnfläche, großzügigem Wohn- und Essbereich sowie drei Schlafzimmern
- Lichtdurchfluteter Wintergarten mit beeindruckendem Blick in den Naturgarten - als ganzjähriger Wohn- und

Rückzugsbereich

- Großzügige Sonnenterrasse (ca. 36 m²) mit idealer Südwest-Ausrichtung für entspannte Stunden im Freien
- Separater Wohnbereich (ca. 80 m²) mit eigenem Eingang, Wohnküche, zwei Schlafzimmern und Badezimmer - ideal als Einliegerwohnung, Ordination, Therapie, Kanzlei oder Büro
- Nebengebäude (2021 umfassend saniert) mit Doppelgarage, Pferdestall für zwei Pferde, Lagerflächen und Dachboden
- Fünf zusätzliche Außenstellplätze für Gäste, Kunden oder Klienten
- Ca. 2.500 m² liebevoll angelegter Naturgarten mit Obstbäumen, Gewächshaus und Möglichkeiten zur Tierhaltung
- Direkt angrenzendes Grünland mit rund 3.000 m² und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Hausbrunnen
- Photovoltaikanlage
- Nachhaltige Haustechnik und äußerst geringe laufende Betriebskosten

Zum Schutz unserer Auftraggeber versenden wir keine Pläne oder Unterlagen über das zu veräußernde Objekt vor einer Besichtigung!

Nähere Informationen und eine Besichtigung erhalten Sie gerne bei Herrn Bernhard Schinwald unter 0664 - 93 23 89 81.

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**



