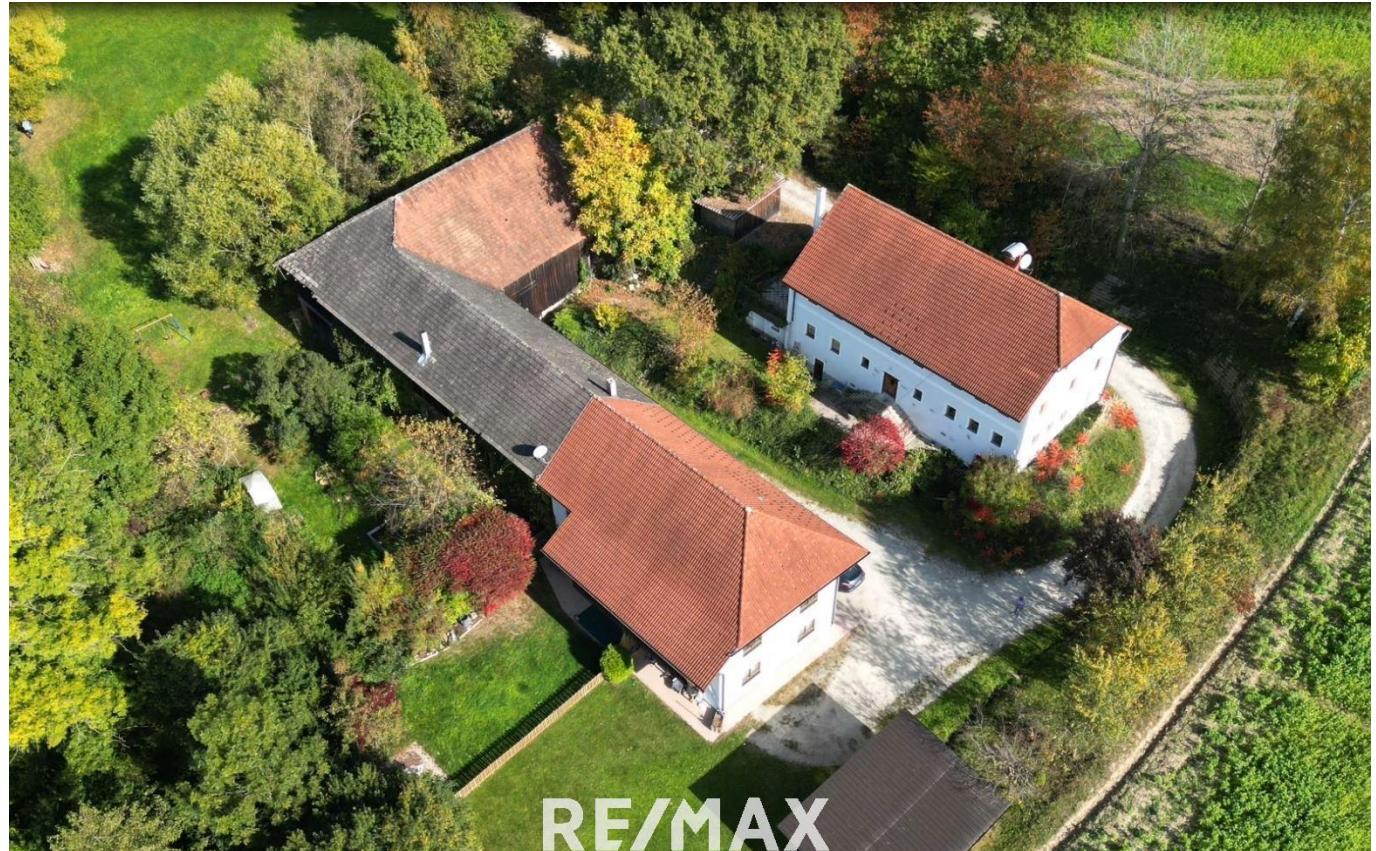


**Liegenschaft für Naturliebhaber und Individualisten**



Ansicht Liegenschaft

**Objektnummer: 2594\_3189**

**Eine Immobilie von RE/MAX Future in Enns**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obermursberg
Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4111 Walding
Baujahr:	ca. 1790
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	431,37 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,80
Kaufpreis:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

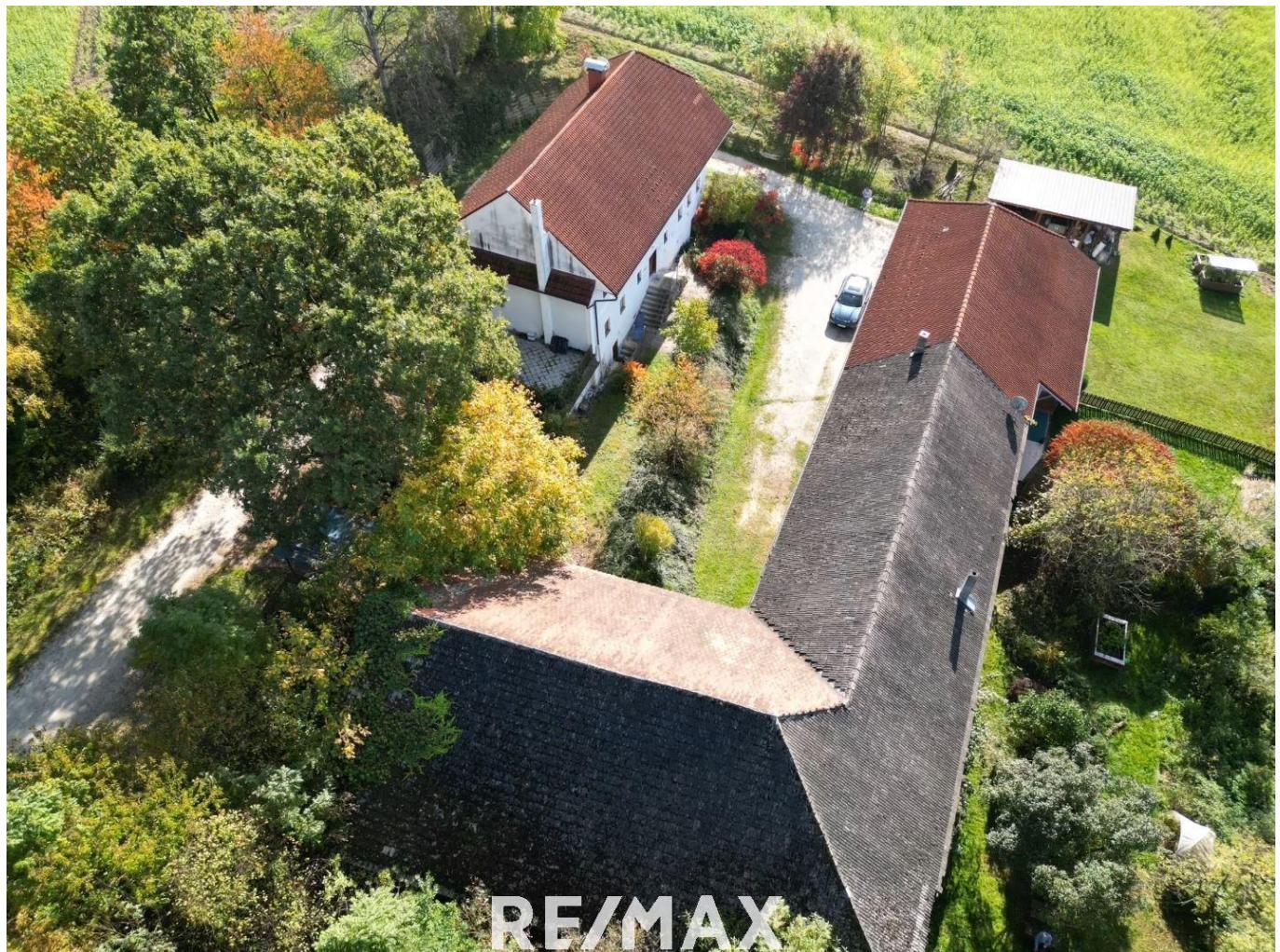


**Ing. Werner Petermair MBA**

RE/MAX Future in Enns  
Linzer Straße 11  
4470 Enns

H +43 676 49 10 632

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



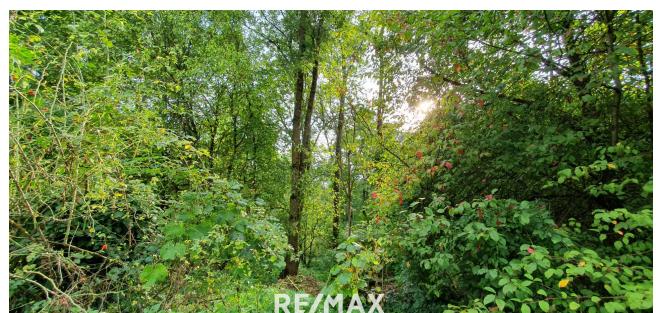




RE/MAX

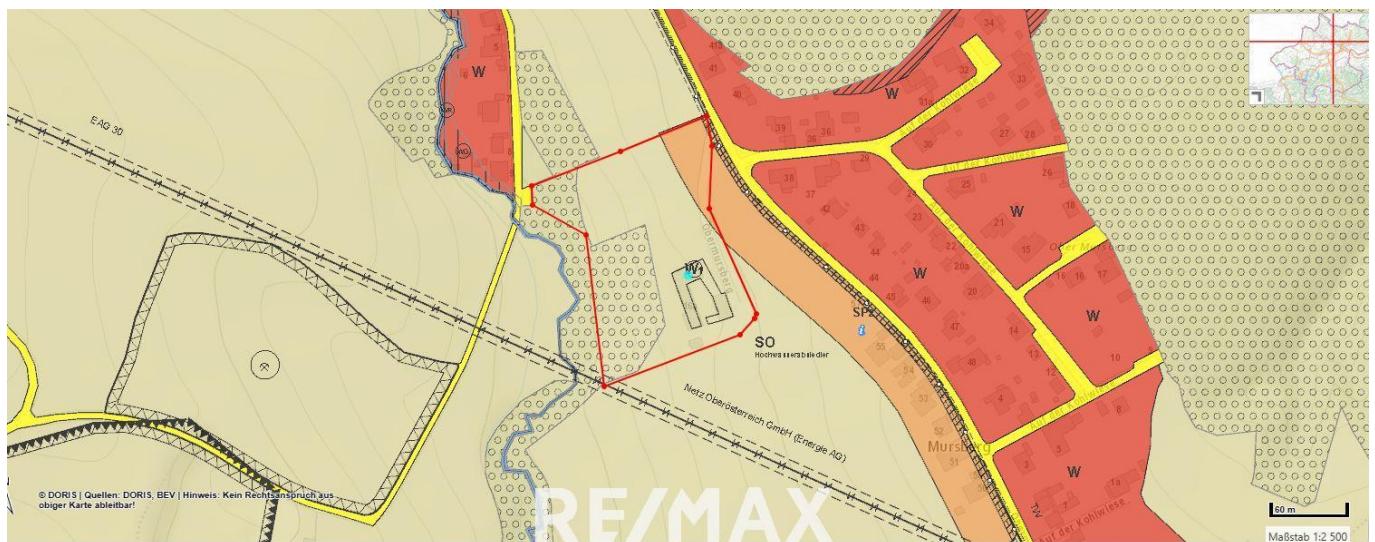


RE/MAX



RE/MAX





# Objektbeschreibung

Erleben Sie das ultimative Naturparadies unweit von Linz. Eingebettet in die idyllische Hügellandschaft des Mühlviertels bietet die Liegenschaft Ruhe und Privatsphäre. Die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Anbindung.

Das Anwesen besteht aus zwei Wohngebäuden, einer Scheune, Wald und Wiese und ist über eine eigene Zufahrtstraße erreichbar. Insgesamt umfasst die Liegenschaft ca. 17.808 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche teilt sich wie folgt auf:

Wald: ca. 5.709 m<sup>2</sup>

Landwirtschaft: ca. 10.060 m<sup>2</sup>

bebaute Fläche: ca. 681 m<sup>2</sup>

Sonstiges: ca. 1.358 m<sup>2</sup>

## Historisches Wohnhaus

Das historische Wohnhaus wurde erstmals ca. 1790 errichtet und ca. in den 1950 Jahren neu aufgebaut. Die Wohnfläche von rund 265 m<sup>2</sup> teilt sich auf insgesamt 4 Wohneinheiten wie folgt auf:

Top 1: 33 m<sup>2</sup>

Top 2: 100 m<sup>2</sup>

Top 3: 52 m<sup>2</sup>

Top 4: 80 m<sup>2</sup>

## Neubau

Ca. im Jahr 2000 wurde angrenzend zur Scheune ein weiteres Wohngebäude errichtet. Dieses umfasst eine Wohnfläche von rund 166,37 m<sup>2</sup> und bietet 3 Einheiten:

Top 1: 32,96 m<sup>2</sup>

Top 2: 35,41 m<sup>2</sup>

Top 3: 98 m<sup>2</sup>

Sowohl das historische Wohnhaus als auch der Neubau befinden sich in gutem Zustand. Im Zuge der Errichtung des Neubaus wurde das Dach des historischen Wohnhauses neu eingedeckt. Es sind keine Renovierungsarbeiten erforderlich.

## Scheune

Die Scheune verfügt über eine Fläche von rund 330 m<sup>2</sup> und wird derzeit als Werkstatt genutzt.

Einzelne Wohneinheiten, sowie ein Teil der Wiese sind derzeit befristet vermietet/verpachtet. Aufgrund dessen ist die Liegenschaft eine attraktive Kaufgelegenheit für Eigennutzer als auch Investoren.

Ein Ort voller Möglichkeit –Träumen, Entspannen und Genießen Sie in der Natur!

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie einen unserer Experten.

Um die rasche Übermittlung näherer Informationen und Unterlagen samt Adresse zu ermöglichen, ersuche ich Sie um Übermittlung Ihrer **VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN** (Vor- und Nachname, aktuelle Wohnadresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse).

Wir freuen uns über Ihre Anfrage. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 108.74

arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizwä D

rmebedarf:

Faktor Gesamt 1.8

energieeffizien

Z: