NEUER PREIS: Ehemaliges Sacherl mit viel Platz , Wald und Wiese

Hehenberg

Objektnummer: 3040_1898

Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4715 Taufkirchen an der Trattnach
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	283,00 m²
Nutzfläche:	334,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 308,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,06
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

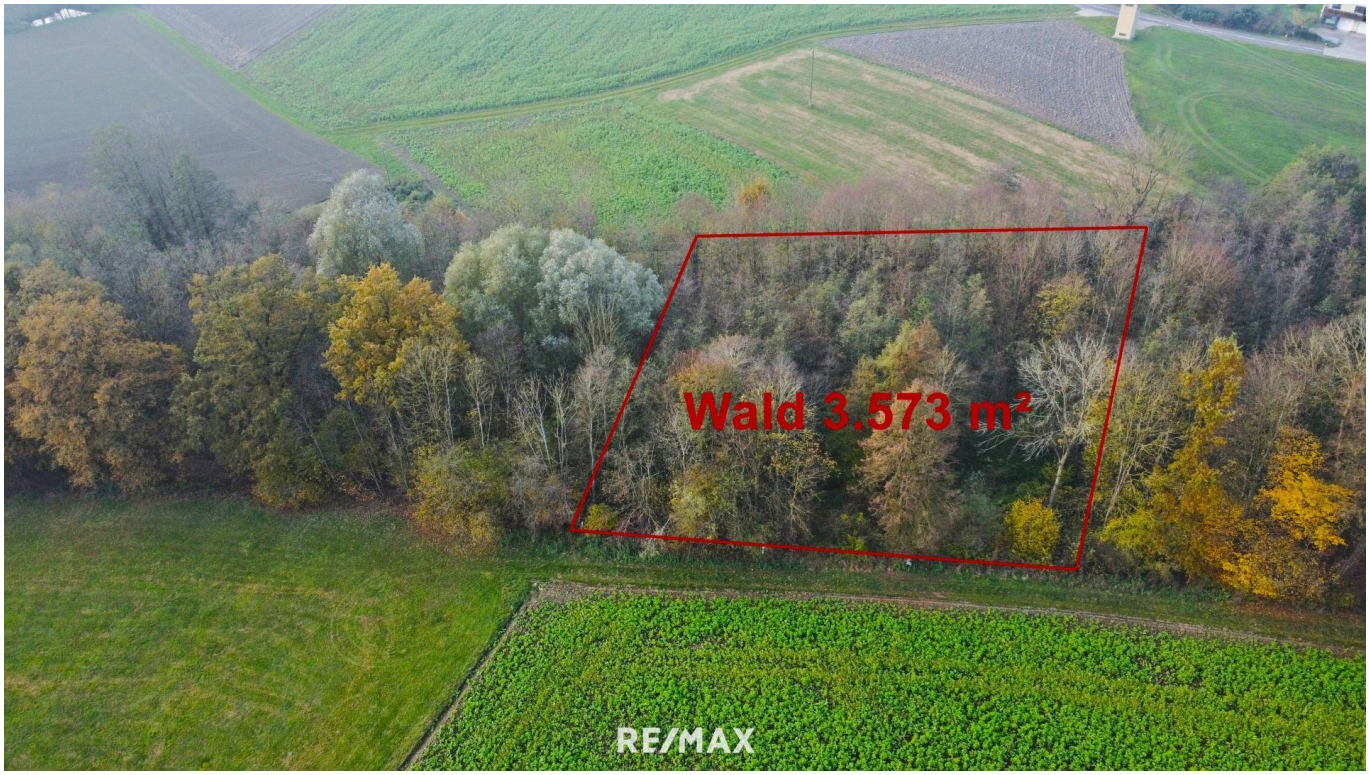
Bettina Bauer

RE/MAX Fit Grieskirchen
Roßmarkt 29

RE/MAX

RE/MAX

Fichtenwald
ca. 3.118 m²
RE/MAX


Wald 3.573 m²
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

GST Gesamt
ca. 951 m²
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

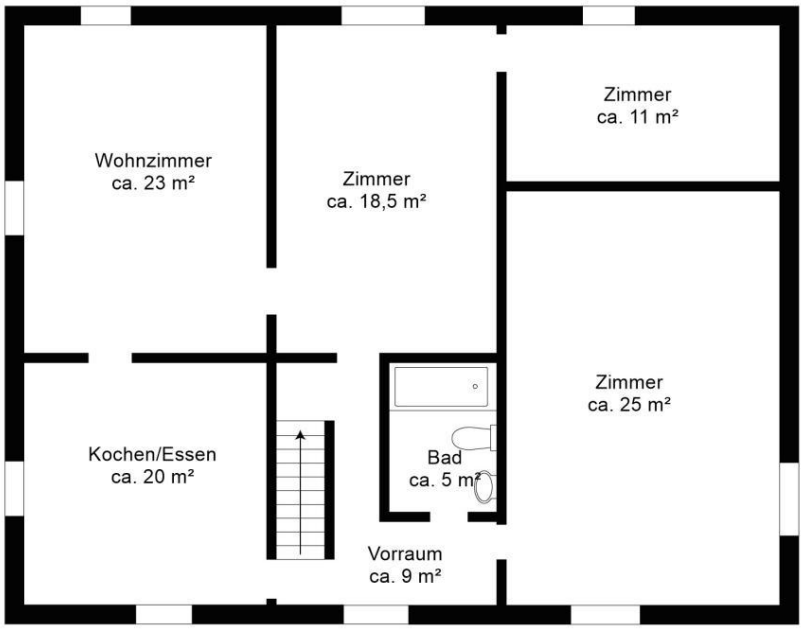
RE/MAX

RE/MAX

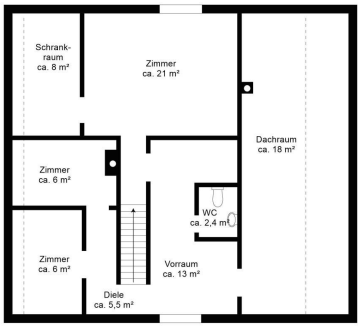
RE/MAX

Erdgeschoß

RE/MAX



Obergeschoß



Dachgeschoß

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnhaus mit Nebengebäude, Wiesengrund und Waldflächen

Objektbeschreibung
Dieses ansprechende Wohnhaus bietet auf drei voll ausgebauten Geschossen und einer Wohnfläche von insgesamt ca. 283 m² viel Platz und Flexibilität für ein- bis zwei Familien. Dieses Zuhause überzeugt mit vielen großzügigen, hellen Räumen, teils renovierten und neu ausgebauten Bereichen und einem idyllischen Garten. Einfach perfekt für Natur- und Pferdeliebhaber und Familien, die das Landleben und diese Großzügigkeit genießen möchten.

Das Ursprungsbaujahr 1948 verleiht dem Haus seinen Charakter, der durch viele bereits durchgeführte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahrzehnten aufgewertet wurde. Ein großes Nebengebäude, eine herrliche Wiese, zwei Waldflächen und weitere Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Anwesen zu einem ganz besonderen Ort.

Detailinformationen:

Erdgeschoss (ca. 110 m²):
• Teilweise renoviert: Küche, Wohnzimmer und Badezimmer
• Helles, geräumiges Wohnzimmer mit Ausgang auf eine kleine Terrasse und wunderschönem Kachelofen
• Voll ausgestattete, moderne Küche mit Essecke
• Zwei weitere Zimmer, individuell nutzbar
• Badezimmer mit Badewanne und separates WC
• Heizraum (mit Ölheizung und SAUNA)
• Vorhaus und Eingangsbereich

Obergeschoss (ca. 111 m²):
• Voll ausgestattete Küche – ideal für eine zweite Wohneinheit
• Inkl. moderner Essecke und Stauraum
• Badezimmer und separates WC
• Großzügiges Wohnzimmer
• Vorraum mit Zugang zu weiteren 3 Zimmern
• Einladendes Jagdzimmer (ca. 25 m²)
• Hochwertige Vollholztüren verleihen den Räumen Wärme und Gemütlichkeit
• Renoviert ca. 2001

Dachgeschoss (ca. 62 m²): Ausgebaut 2001
• Gemütliches, großes Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
• WC extra
• Vorraum mit weiteren 2 Zimmern

• Zusätzlicher, begehbarer Dachbodenraum (ca. 18 m²), gedämmt und ideal als Lagerfläche
• Weitere Dachbodenfläche vorhanden (Zugtreppe)

Besonderheiten und Ausstattung
• Zwei voll funktionsfähige Küchen – ideal für Mehrgenerationenwohnen
• Öl-Zentralheizung
• Renovierungsbedarf in einigen Bereichen des Erdgeschosses– die perfekte Gelegenheit, den eigenen Stil einzubringen
• Gemütlicher Gartenbereich in süd-westlicher Ausrichtung
• Gartenhaus (ca. 25 m²) inkl. Schwedenofen und Bewirtungsbereich

---

Das Nebengebäude – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
• 2 Garagen: Platz für bis zu drei Fahrzeuge
• Werkstatt: Urig und ideal für Hobbyhandwerker
• Gefliester Arbeitsraum: Perfekt für Jäger oder als Lagerraum
• Hühnerstall und Scheunenbereich: Geeignet für Kleintierhaltung und Lagerzwecke
• Dachboden: Großzügiger, gut begehbarer Lagerbereich - Heulager

---

Grundstücke und Außenbereiche - optional trennbar vom Wohnhaus
• Wiesengrundstück (ca. 6.138 m²): Verpachtet als Vogel-Strauß-Gehege, mit Holzunterstand, süd-östliche Hanglage
• Jungwald (ca. 3.573 m²): Ca. 20 Jahre alt, hauptsächlich Erlen
• Fichtenwald (ca. 3.118 m²): Ca. 50 Jahre alt, gesund und gut bewirtschaftet

---

Lage und Umgebung
Das Anwesen liegt in Hehenberg, einer idyllischen Ortschaft bei Taufkirchen an der Trattnach. Die Umgebung bietet eine friedliche Nachbarschaft, ein Gasthaus und eine Kirche im Ort. Schulen und Geschäfte sind in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, ebenso wie die Autobahnauffahrt zur A8 in Haag am Hausruck.

Optionen für Interessenten
Es besteht die Möglichkeit, das Wohnhaus mit Nebengebäude und die Wiese mit Waldflächen zu trennen.

Fazit
Dieses Anwesen/ ehemaliges Sacherl ist eine wahre Rarität: ein außergewöhnliches Wohnhaus auf 3 Ebenen mit großzügigen Nebengebäuden, traumhaften Außenbereichen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob für Familien, Naturliebhaber oder Handwerker – hier findet jeder seinen Platz!
Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung!

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und mehr über dieses exklusive Angebot zu erfahren!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	30 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	G
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	8.5
Klasse Faktor Gesamt	G

ten
erg
iee
ffizi
en
z: