

SACHERL IM GRÜNEN

EIN PLATZ,
AN DEM DIE ZEIT
LANGSAMER VERGEHT.



Traumhaftes Sacherl in Alleinlage – mit ca. 18.300 m² Grund & genehmigtem Umbaukonzept.



Manche Orte berühren einen bereits beim ersten Ankommen. Nicht durch Luxus oder Größe, sondern durch das Gefühl, angekommen zu sein. Dieses außergewöhnliche Sacherl in Winklpoint bei Eschenau im Hausruckkreis ist genau so ein Ort.

Eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Wiesen, Feldern und Waldstücken, eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit für Menschen, die Ruhe, Freiheit und Naturverbundenheit suchen. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 18.300 m² genießen Sie eine Alleinlage, wie sie nur noch selten zu finden ist. Fernab von Hektik und Verkehr eröffnet sich ein unverbaubarer Blick über die umliegende Landschaft, der zu jeder Jahreszeit seinen ganz besonderen Reiz entfaltet.

Schon die Zufahrt vermittelt das Gefühl, einen besonderen Ort zu betreten. Hier hören Sie morgens das Zwitschern der Vögel statt Straßenlärm und genießen abends beeindruckende Sonnenuntergänge über den sanften Hügeln des Hausruckviertels. Die Natur wird zum täglichen Begleiter und schafft eine Atmosphäre, die man sonst meist nur aus Urlauben oder Kindheitserinnerungen kennt.

Das bestehende Wohnhaus bietet derzeit eine Wohnfläche von ca. 183 m² sowie eine Nutzfläche von ca. 235 m². Darüber hinaus stehen Nebengebäude zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Ob Werkstatt, Lagerfläche, Hobbyraum, Tierhaltung oder kreative Projekte – hier finden Ideen ausreichend Platz zur Entfaltung.





Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der bereits fertig ausgearbeitete und genehmigte Umbauplan. Damit bietet sich die seltene Möglichkeit, ein historisch gewachsenes Anwesen nach modernen Wohnansprüchen weiterzuentwickeln, ohne die aufwendigen Genehmigungsverfahren selbst durchlaufen zu müssen. Die Vorarbeit wurde bereits geleistet und schafft eine ideale Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnträume.

Die großzügigen Flächen rund um das Haus bieten zahlreiche Möglichkeiten. Ob Selbstversorgung mit eigenem Gemüseanbau, Tierhaltung, Obstgarten, Naturgarten oder einfach viel Raum für Privatsphäre und Erholung – die Liegenschaft eröffnet Freiheiten, die auf herkömmlichen Baugrundstücken kaum mehr möglich sind.





**EIN SACHERL WIE
DIESES IST WEIT MEHR ALS EINE IMMOBILIE.
ES IST EIN RÜCKZUGSORT, EIN STÜCK FREIHEIT & DIE
SELTENE BELEGENHEIT, SICH DEN TRAUM VOM LEBEN
INMITTEN DER NATUR ZU ERFÜLLEN.**

Trotz der herrlich abgeschiedenen Lage müssen Sie auf eine gute Erreichbarkeit nicht verzichten. Die umliegenden Orte bieten sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, während größere Zentren innerhalb kurzer Fahrzeit erreichbar sind. So verbindet dieses Sacherl die Vorzüge des Landlebens mit einer alltagstauglichen Infrastruktur.

Wer auf der Suche nach einem gewöhnlichen Haus ist, wird hier vermutlich nicht fündig. Wer jedoch einen Ort sucht, an dem Lebensqualität, Natur, Freiraum und Entwicklungspotenzial in einzigartiger Weise zusammenkommen, wird dieses Anwesen sofort ins Herz schließen.

HÖHEPUNKTE

- * **Ca. 18.300 m² Grundfläche** in traumhafter Alleinlage
- * **Wohnfläche ca. 183 m²**
- * **Nutzfläche ca. 235 m²**
- * Nebengebäude mit **vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**
- * Bereits **genehmigter Umbauplan** vorhanden
- * **Herrlicher Fernblick** über die umliegende Landschaft
- * Absolute Ruhe und hohe **Privatsphäre**
- * Ideal für **Naturliebhaber/innen, Tierhaltung oder Selbstversorgung**
- * Seltene **Kombination** aus **Alleinlage** und guter **Erreichbarkeit**
- * **Außergewöhnliches Entwicklungspotenzial** für individuelle Wohnräume



Technische Daten Haus:

- Bauweise: tlw. Stein- Ziegelmauerwerk
- Wandstärke: 30-80cm
- Dachdeckung: Satteldach (ungedämmt), Dachstuhl und Dach wurde 2015 neu gemacht
- Heizungsart: Öl Zentralheizung, Festbrennstoff Ofen

SACHERL 
IM GRÜNEN



HIGHLIGHTS

Alleinlage

Naturparadies

Ruhedomizil

18.300 m² Freiraum

Lage

Genehmigter Umbauplan

Unverbaubarer Ausblick

Dachstuhl gemacht

Selbstversorgerpotenzial!!!

Historisches Anwesen



ADAPTIERUNGEN IN DEN LETZTEN JAHREN:

Dachstuhl vor einigen Jahre und teilweise Fenster vor 10-15 Jahren.
Genehmigter Umbauplan wurde erstellt.

BEBAUDE 1

ETAGE 0



Vorraum:	5,20 m ²
Allzweckraum:	5,90 m ²
Zimmer:	15,80 m ²
Vorraum:	25,70 m ²
Zimmer:	18,00 m ²
Zimmer:	28,30 m ²
Zimmer:	7,00 m ²
Zimmer:	40,90 m ²
Badezimmer:	13,80 m ²
Zimmer:	3,80 m ²

GESAMT: ca. 167,80 m²

BEBAUDE 1

ETAGE 1



Zimmer:	116,30 m ²
Zimmer:	11,10 m ²
Gang:	10,70 m ²
Badezimmer:	7,90 m ²
Zimmer:	31,00 m ²
Zimmer:	15,90 m ²

GESAMT: ca. 192,90 m²

BEBÄUDE 2

ETAGE 0



Garage: 29,70 m²

GESAMT: ca. 29,70 m²



WO DIE
FREIHEIT WOHT -
EIN RÜCKZUGSORT
INMITTEN DER **NATUR**.



DATEN:

Grundstücksfläche: **ca. 18.236 m² Grünland**
Wohnfläche: **ca. 183 m²**
Nutzfläche: **ca. 235 m² + Nebengebäude**

GRUNDBUCH

GST.Nr.: 192 | 193 | 2938 | 2939 | 2940/1 | 2940/2
EZ: 190
KG 44203 Eschenau

KAUFPREIS:

EUR 289.000,-

PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.





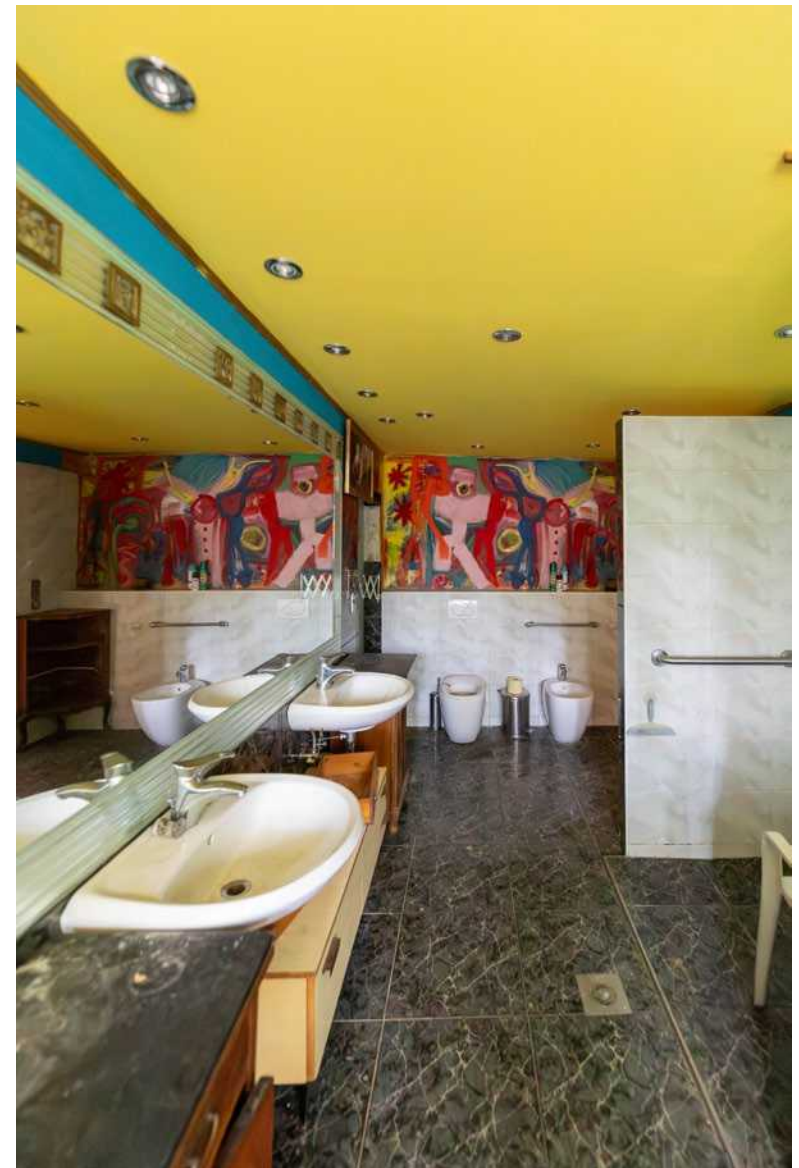




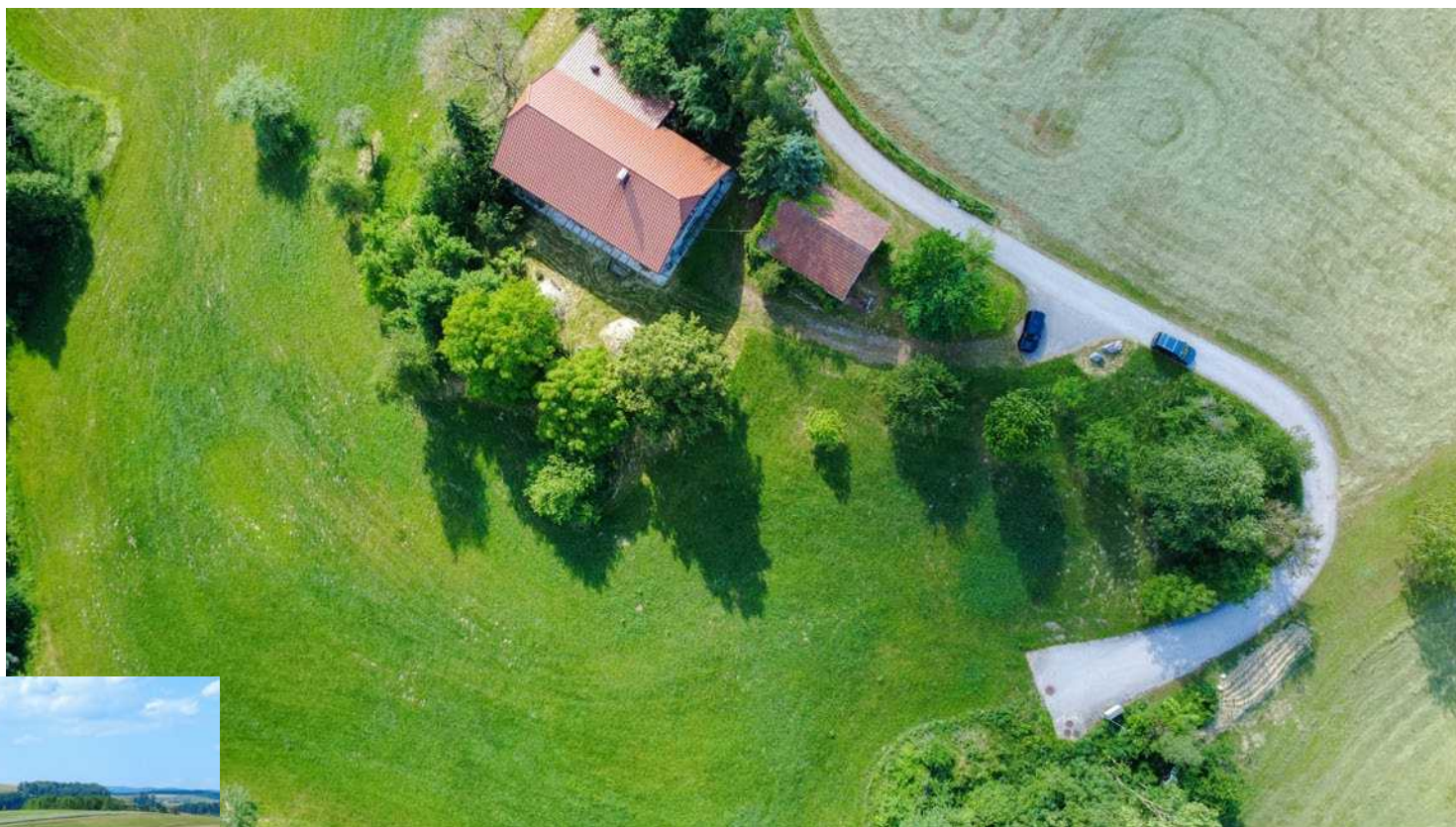












ESCHENAU IM HAUSRUCKKREIS

Größe: 13,7 km² / Einwohneranzahl: 1.050

Eschenau im Hausruckkreis liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Hausrucks und zählt rund 1.050 Einwohner*innen. Trotz seiner überschaubaren Größe spielt Eschenau als Teil einer lebendigen Region eine wichtige Rolle und profitiert von der Nähe zu mehreren umliegenden Gemeinden und Bezirkszentren.

Die Lage an der Hausruckstraße (B143) sorgt für eine gute verkehrstechnische Anbindung. Über die nahegelegenen Anschlussstellen Meggenhofen-Gallspach oder Haag am Hausruck erreicht man rasch die Innkreis Autobahn A8 – ideal für Fahrten Richtung Linz, Wels, Ried oder Passau. Auch die Städte Grieskirchen und Peuerbach sind in kurzer Zeit erreichbar. Die wirtschaftliche Stärke der Region wird durch zahlreiche Betriebe im Maschinenbau, Gewerbe und Handel getragen und bietet viele Arbeitsplätze im unmittelbaren Umfeld.


Die landwirtschaftlich geprägte Umgebung liefert hochwertige Produkte, aus denen regionale Betriebe Lebensmittel, Spezialitäten und bäuerliche Erzeugnisse herstellen. Gleichzeitig sorgen kleine, gut geführte Geschäfte und Dienstleister in den Nachbargemeinden für ein angenehmes Einkaufserlebnis.

Auch kulinarisch hat die Region einiges zu bieten: Gasthäuser, Cafés und traditionelle Wirtshäuser in Eschenau und den umliegenden Orten laden zum Genießen ein. Die Nähe zu ausgezeichneten Restaurants im Hausruckviertel macht die Gegend zusätzlich attraktiv.



LAGE



Quelle: Google Maps  Google Maps



CLICK OR SCAN ME 

ENTFERNUNGEN mit dem Auto

Kindergarten: ca. 3,5 km | ca. 5 min

Apotheke: ca. 8,5 km | ca. 10 min

Arzt: ca. 7 km | ca. 9 min

Fitnessstudio: ca. 9 km | ca. 11 min

Volksschule: ca. 3,5 km | ca. 5 min

Nahversorger: ca. 4 km | ca. 6 min

Gastronomie: ca. 4,5 km | ca. 6 min

Bahnhof Neumarkt/Hausruckkreis: ca. 12 km | ca. 14 min

Freibad: ca. 10 km | ca. 12 min

KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet - nicht maßstabgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Fotos: Linda Zechmeister, www.unsplash.com, www.istockphoto.com, www.pexels.com. Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.



immobilien
bär



Lukas Gabriel BSc.

T: +43 664 10 49 381

E: lukas.gabriel@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at



Medieninhaber, Herausgeber,
Verleger und Hersteller:
Konzeptmühle GmbH, Linzer Straße 26,
4701 Bad Schallerbach

Herstellungs- und Verlagsort:
Bad Schallerbach

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479