



Historisches „Guglhäusl“

mit Werkstatt
& Gartenidylle



Leistbares
Wohnen
nahe
Ried.

INNVIERTLERSTRASSE 6 | 4911 TUMELTSHAM

Ein Haus mit Geschichte

- und Möglichkeiten



Dieses geschichtsträchtige Haus – früher als „Guglhäusl“ oder „Moserhäusel“ bekannt – zählt zu den ältesten Gebäuden in Tumeltsham. Seine Ursprünge reichen bis ins 17. Jahrhundert zurück. Wer historische Substanz und gewachsene Strukturen schätzt, findet hier ein authentisches Zuhause mit Charakter.

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise (30er Ziegel) errichtet und mit Holzriegelbauweise über die Jahrzehnte immer wieder adaptiert:

- 1973 Garagenanbau
- 1977 Aufstockung der Garage
- 1988 Dach und Fenster erneuert (straßenseitig Schallschutzfenster)
- 2018/2019 Erneuerung der Hauptstromleitungen
- 2019 teilweise Sanierung des Obergeschosses inkl. Küche, Böden und Einrichtung

Holztramdecken und die gewachsene Bausubstanz vermitteln einen rustikalen, bodenständigen Wohncharakter. Die Raumhöhen liegen bei ca. 210–215 cm und unterstreichen den Charme eines Hauses aus einer anderen Zeit.



Viel Platz für Handwerk, Hobby & Selbstversorgung



Besonders hervorzuheben ist das großzügige Nebengebäude-Ensemble im Innenhof:

Grosse Werkstatt - Holzstadl - Garage - Carport

Hier eröffnen sich ideale Voraussetzungen für Handwerker, Bastler oder Menschen mit Platzbedarf für Lager, Fahrzeuge oder kreative Projekte. Das Grundstück bietet mit ca. 673 m² ausreichend Freiraum. Ergänzend steht ein kleiner landwirtschaftlicher Bereich mit ca. 47 m² samt Baumbestand zur Verfügung. Ein Gemüse- und Obstgarten, ein gemütliches Salettl sowie der kleine Bachlauf am Grundstück schaffen eine naturnahe Atmosphäre mit Blick ins Grüne. Ein Hochwasserschutz wurde bereits vor Jahren errichtet.



Wohnen mit Weitblick – trotz zentraler Lage

Die Liegenschaft liegt an einer stärker frequentierten Straße mit direkter, schneller Anbindung nach Ried im Innkreis. Gleichzeitig genießen Sie im Gartenbereich einen überraschend grünen Ausblick und ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung mit Tank (ca. 2.700 l). Zusätzlich sorgt ein Kachelofen für behagliche Wärme. Das Haus ist an die Ortswasserleitung angeschlossen, zusätzlich besteht ein eigener Brunnen.



Für wen eignet sich dieses Haus?

Dieses Objekt richtet sich an Käuferinnen und Käufer,

- 🌿 die ein leistbares Eigenheim nahe Ried suchen,
- 🌿 die keinen gehobenen Neubaustandard erwarten,
- 🌿 die Freude daran haben, ein Haus Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln
- 🌿 oder die Platz für Werkstatt, Hobby und Garten schätzen.

Hier erwerben Sie keinen Neubau, sondern ein Stück gewachsene Ortsgeschichte mit ehrlicher Substanz – zu einem attraktiven Kaufpreis.



„Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Haus persönlich vor und besprechen mit Ihnen die Möglichkeiten dieser Liegenschaft.“





Daten & Fakten



- Adresse: Innviertlerstraße 6, 4911 Tumeltsham
- Grundstück: ca. 673 m² zzgl. ca. 47 m² landwirtschaftlicher Bereich (Baumbestand)
- Wohnfläche: ca. 135 m²
- Raumhöhe: 210 – 215cm
- Baujahr: 17. Jahrhundert laufende Adaptionen/Anbau/Aufstockung 1973/77/88/2019
- Verfügbar: ab sofort



Erdgeschoss



Küche: 9.2 m²

Wohnzimmer: 13.9 m²

Schlafzimmer: 10.1 m²

WC: 1.6 m²

Badezimmer: 5.7 m²

Diele 1: 14.8 m²

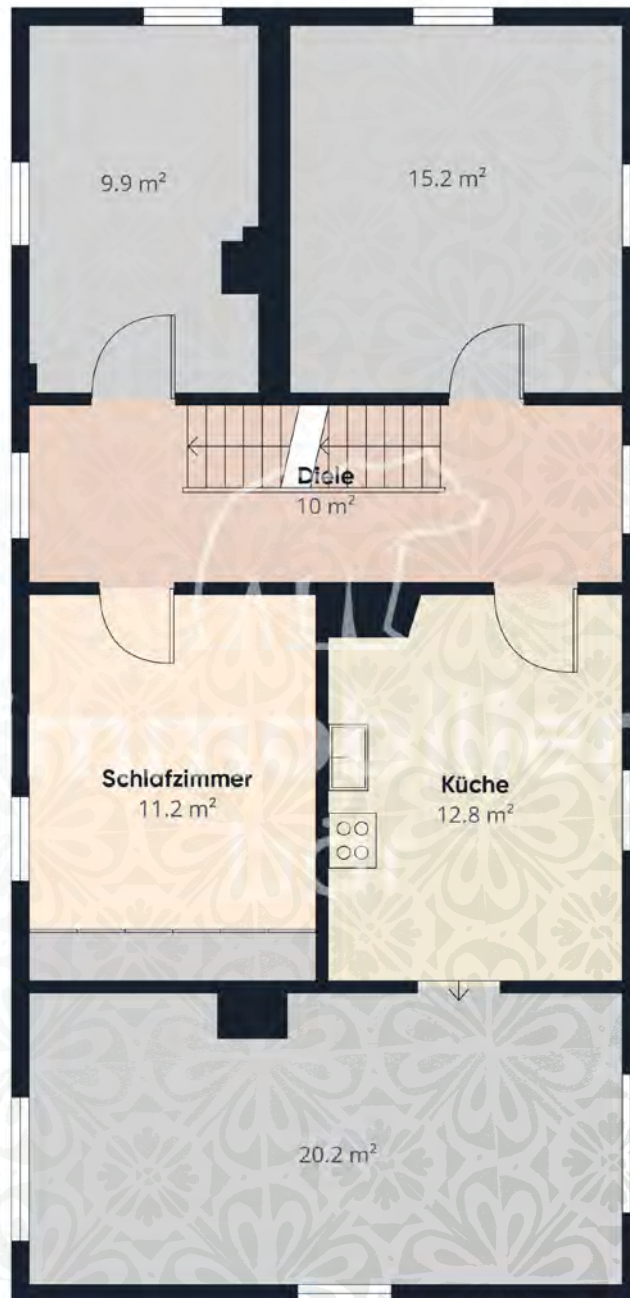
Diele 2: 8.4 m²

Raum 1: 2.1 m²

Raum 2: 3.7 m²

Gesamt: 69,5 m²

Obergeschoss



Etage 1

Raum 1:	9.9 m ²
Raum 2:	15.2 m ²
Diele:	10 m ²
Schlafzimmer:	11.2 m ²
Küche:	12.8 m ²
Raum 3:	20.2 m ²
Gesamt:	79.3 m²

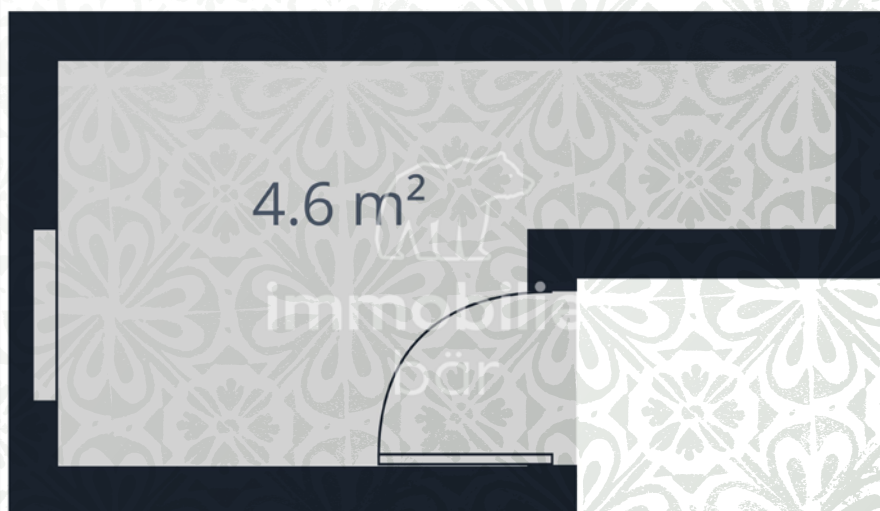


Dachboden

94.4 m²

Kellergeschoss

4.6 m²





Kaufpreis: €195.000,-

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

GRUNDBUCH
KG 46160 I EZ 16
GST-NR 502, 503, 504
KG 46157
Grd. Nr.: 174/5 mit ca. 47m ²

ENERGIEAUSWEIS
HWB _{REF, SK} : 380 Energieklasse
f _{GEE, SK} 4,69 Energieklasse

Gültig bis 11.02.2036

• Gesamt-Nutzfläche: ca. 673m ²
• Wohnfläche: ca. 135m ²















TUMELTSHAM

9,11km² / 1.587 Einwohner*innen



Lebensqualität zwischen Natur und Stadt.

Tumeltsham liegt unmittelbar bei Ried im Innkreis und bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Auf rund 9 km² leben etwa 1.600 Einwohner, die die hohe Lebensqualität, die moderne Infrastruktur und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung schätzen. Die Gemeinde ist eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Innviertels und bietet zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie attraktive Ausblicke. Gleichzeitig zählt Tumeltsham zu den wirtschaftlich stärksten Gemeinden der Region: Die Gewerbegebiete

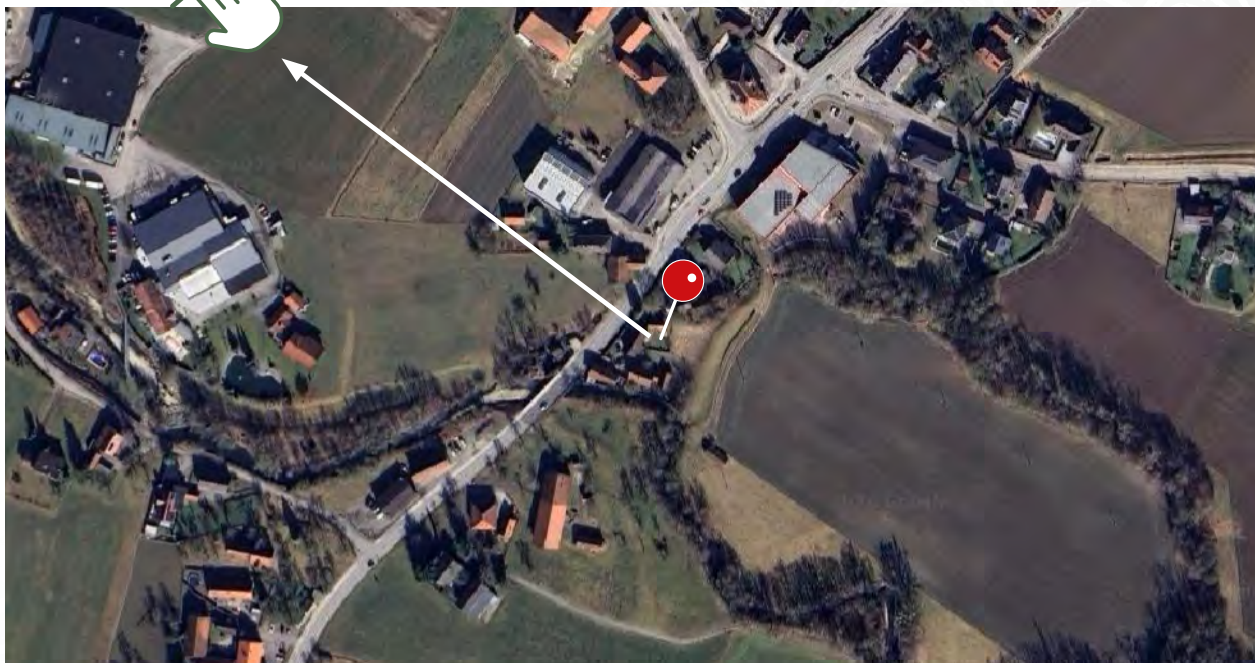
rund um Hannesgrub schaffen vielfältige Arbeitsmöglichkeiten und prägen den dynamischen Charakter des Ortes. Familien und Pendler profitieren von der unmittelbaren Nähe zur A8, zur Stadt Ried und zu wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung. Glasfaser-Internet, ein aktives Vereinsleben und stetige Weiterentwicklung machen Tumeltsham zu einem modernen, lebenswerten Standort, der Ruhe, Natur und kurze Wege perfekt verbindet.



CLICK OR SCAN ME



Entfernungen



Quelle: Google Maps

Nahversorger 1km / 2min



Gastronomie 300m / 5min



Arzt 400m / 6min



Bahnhof 3,8km / 7min



Kindergarten 700m / 2min



Volksschule 500m / 1min



Kontakt



immobilien
bär



„Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!“

Lukas Gabriel BSc.
Vermittlung | Verkauf

M +43 664 1049 381

E lukas.gabriel@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

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

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. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Bei manchen Bildern 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. 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 maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.