



# Das Haus der großen Möglichkeiten

GROSSZÜGIGE LIEGENSCHAFT MIT NEBENGEBÄUDE,  
MODERNSTER ENERGIETECHNIK & NATURIDYLLE





**Manchmal spürt man es sofort: Hier passt einfach alles.**

Diese Liegenschaft am Ende einer ruhigen Siedlung in Gütting 9 bei Kallham ist genau so ein Ort. Umgeben von Natur, mit einer wertschätzenden Nachbarschaft und viel Platz für gemeinsames Leben, Rückzug und Zukunftspläne.

Ein Zuhause, das über Jahrzehnte gewachsen ist, gepflegt sowie modernisiert wurde und auch einen Firmensitz beherbergt. Diese Erfolgsgeschichte können Sie nun fortsetzen und Ihre Visionen entfalten, egal ob familiär oder unternehmerisch.



RAUM FÜR...

so vieles



Auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.577m<sup>2</sup> eröffnet sich ein Lebens- und Arbeitsraum, in dem sich Familien unbeschwert entfalten können und der gleichzeitig Platz für den Aufbau eines Unternehmens bietet. Dies ist dank einer klugen Gebäude- und Raumaufteilung möglich.





RAUM FÜR...

die Familie

# 77

Hier findet jeder seinen Rückzugsort und die Familie ihr Zuhause.



**Die großzügigen Wohnbereiche im Erd- und Obergeschoss schaffen viel Privatsphäre für die Familie.**

Mehrere Zimmer bieten hier ausreichend Rückzugsorte für alle Familienmitglieder. Separat nutzbare Räume bieten Flexibilität für jede Lebensphase – ob junge Familie, Patchwork oder Mehrgenerationenwohnen.

Hochwertige Tischlermöbel, eine moderne Einbauküche und tolle Ausstattung in allen Räumen machen den Wohnbereich familiär, gemütlich und einladend. Hier kann man gleich einziehen und mit allen Sinnen wohnen.

















RAUM FÜR...

# Unternehmerisches



Die Freiheit,  
Wohnen und  
Arbeiten ideal  
zu verbinden.



Ein separater Bereich, der toll vom Privatbereich abgetrennt ist, ist als vollwertiges Büro mit mehreren Arbeitsplätzen und eigenem Zugang im Obergeschoss aufzufinden.

Diese Ebene bietet Platz, um Ihre Firmenidee auf- und auszubauen. Alles ist hochwertig, inkl. Kaffeekeüche und WCs, ausgestattet. Somit kann direkt losgelegt werden.





RAUM FÜR...

Natur



Eine gemütliche Terrasse im Erdgeschoss (ca. 4 × 9 m) wird im Sommer zum Mittelpunkt für den Familienalltag: Frühstück in der Morgensonne, lange Grillabende, barfuß über den Rasen gehen, während im Hintergrund nur das Rascheln der Bäume zu hören ist.



|||  
Ein Platz im  
Grünen für  
die schönsten  
Momente.



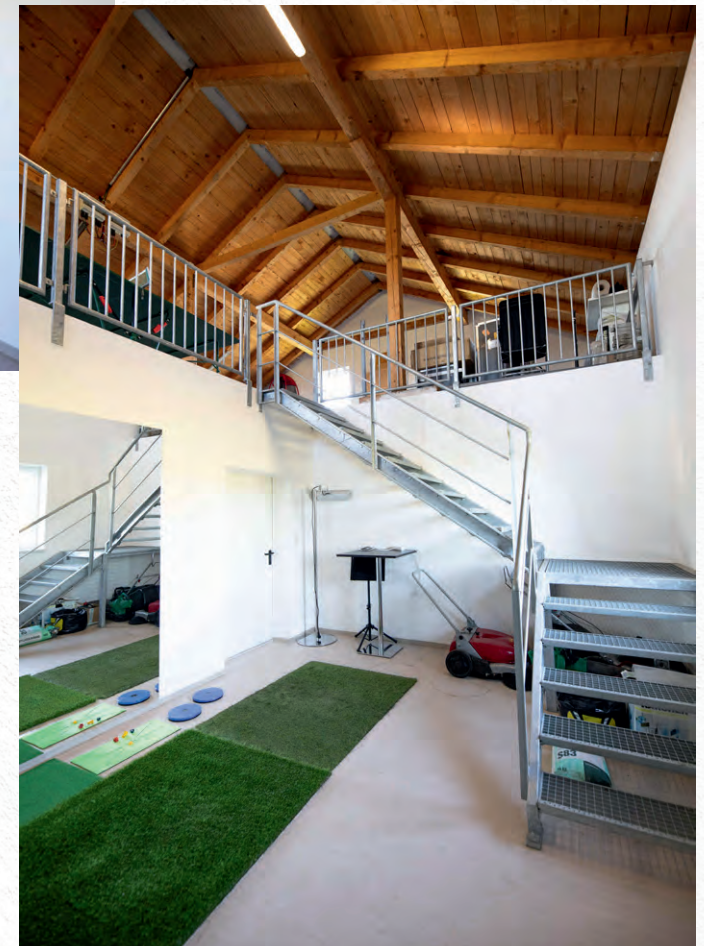
NOCH MEHR RAUM FÜR...

Alltägliches



Das Hauptgebäude ist unterkellert. Hier befinden sich verschiedene Lagerräume, ein Wirtschaftsraum und ein kleiner Fitness- bzw. Wellnessbereich. Viel Platz, den man praktisch nutzen kann.

Ein zusätzliches Nebengebäude mit Carport und dazugehöriger PV-Anlage bietet noch mehr Platz, z. B. als Lagerräumlichkeit für Privates, als Garage, aber auch als Produktionsstätte, Bemusterungsraum oder Archiv kann das Gebäude genutzt werden. Ideal also, um auch hier die Themen Wohnen und Geschäftliches zu verbinden.







Zusammenfassend handelt es sich um eine besonders hochwertige und vielseitig nutzbare Liegenschaft mit großen Möglichkeiten, die gleich genutzt, bewohnt und bewirtschaftet werden kann.

Ein Objekt zum Durchstarten und Wachsen – ob als Familie oder geschäftlich. Alle relevanten Daten sind in weiterer Folge übersichtlich für Sie dargestellt.

## Grundstück & Lage

- **Gesamtgrundstück 1.577 m<sup>2</sup>**
- Ruhe, Grünblick & Privatsphäre
- Möglichkeit, das Nebengebäude separat abzutrennen
- Hochbeete, Gartenanlagen, großzügige Terrasse
- Nähe zu Freizeitangeboten





## Wohnfläche & Aufteilung

- **Mehrere großzügige Einheiten:**
  - Etage 0: 150,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Etage 1: 123,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Etage 2: 115,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschoss vor rund 10 Jahren komplett neu gestaltet
- Obergeschoss im Jahr 2000 ausgebaut
- Saniertes Kellergeschoss inkl. neuer Waschküche
- Eigener Fitnessraum mit Vinylboden
- Büroflächen vorhanden - ideal für Homeoffice oder Selbstständige

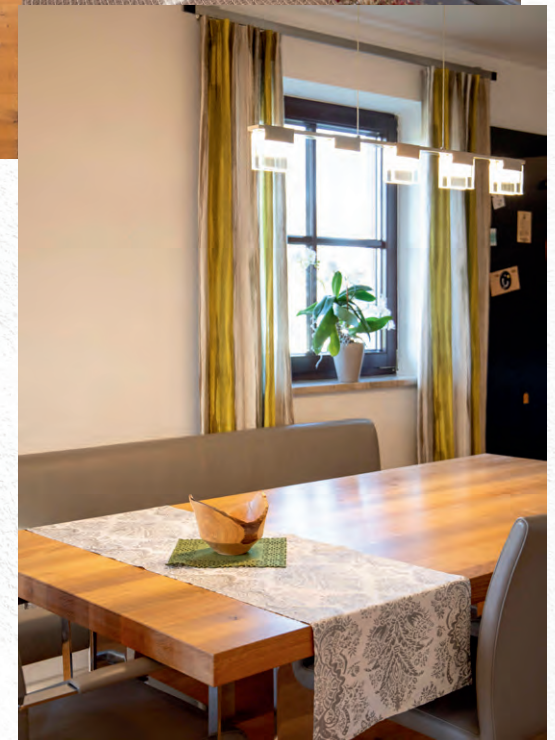
77

Hier wurde nicht gespart,  
sondern bewusst in  
Qualität investiert.



## Ausstattung & Qualität

- Tischlerausstattung im gesamten Haus
- Küche von Eckermann, ausgestattet mit Miele-Geräten, Dampfgarer & BORA
- Schlafzimmer von TEAM 7
- Kachelofen
- Fußbodenheizung in Küche, Vorraum & Bad, zusätzlich Heizkörper
- Infrarotelemente vorhanden
- Holz-Alu-Fenster von Josko (Baujahr 1988, neue Dichtungen – langlebige Qualität)
- Rölläden nahezu überall (ausgenommen Nordseite)
- Glasfaseranschluss im Haus
- Videoüberwachung mit 5 Kameras



# Energie & Technik

## – zukunftssicher aufgestellt

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist das durchdachte, effiziente Energiekonzept:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe + Pelletheizung (Hybrid)
  - über 3 °C: Wärmepumpe
  - unter 3 °C: Pellets
- Pelletlager: 6 Tonnen
- Photovoltaik-Anlage ca. 20 kWp
- Batteriespeicher ca. 20 kWh
- Zusätzlicher Speicher im Nebengebäude
- E-Ladestation im Carport
- Strombezug über aWATTar, Einspeisung über ÖMAG & Energiegemeinschaft neoom

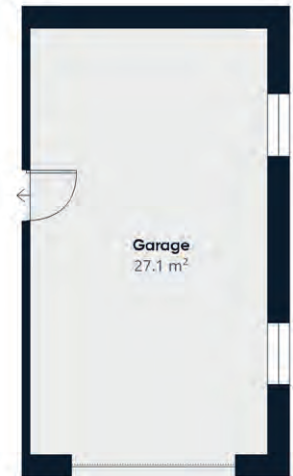


## Nebengebäude & Garage

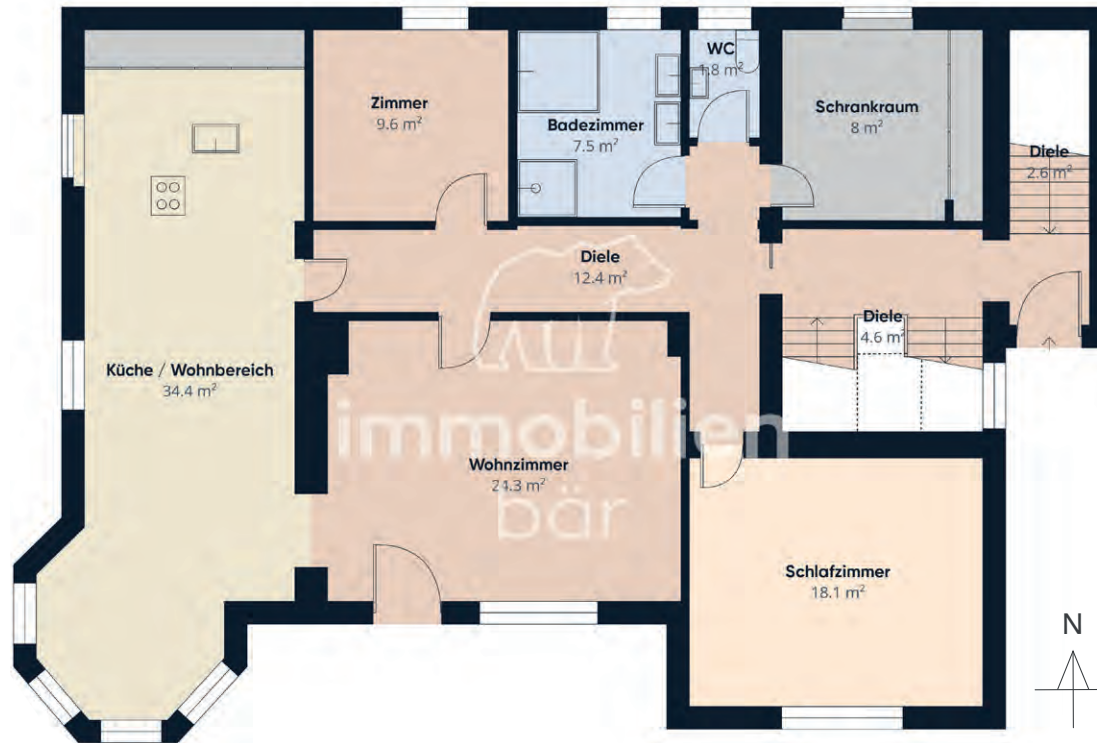
- Neues Gebäude in 40er Ziegelbauweise
- Werkstatt & Garage vorhanden
- Neues Garagentor, säurebeständiger Boden
- Granitfensterbänke, Josko-Fenster
- Infrarotheizung
- Kaldach, Bramac-Dachdeckung, Dachboden gedämmt

# Hauptgebäude Etage 0

Diele	9,9 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,4 m <sup>2</sup>
Diele	9,7 m <sup>2</sup>
Badezimmer	11,7 m <sup>2</sup>
Allzweckraum	10,6 m <sup>2</sup>
Diele	4,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,4 m <sup>2</sup>
Fitnessraum	20,0 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,1 m <sup>2</sup>
Heizraum	9,3 m <sup>2</sup>
Allzweckraum	10,9 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,7 m <sup>2</sup>
Garage	27,1 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>150,2 m<sup>2</sup></b>



# Hauptgebäude Etage 1

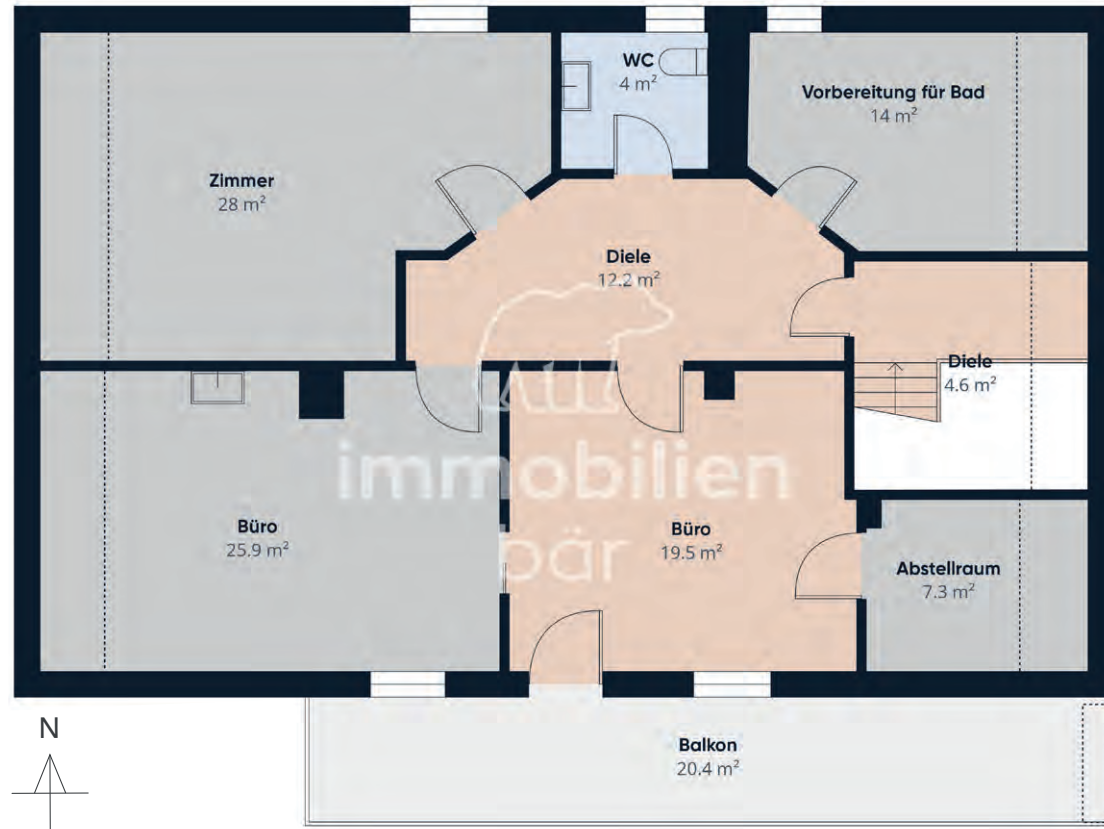


Diele	2,6 m <sup>2</sup>
Diele	4,6 m <sup>2</sup>
Diele	12,4 m <sup>2</sup>
Schrankraum	8,0 m <sup>2</sup>
WC	1,8 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,6 m <sup>2</sup>
Küche   Wohnbereich	34,4 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	24,3 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,1 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>123,3 m<sup>2</sup></b>

# Hauptgebäude

## Etage 2

Diele	4,6 m <sup>2</sup>
Diele	12,2 m <sup>2</sup>
Vorbereitung für Bad	14,0 m <sup>2</sup>
WC	4,0 m <sup>2</sup>
Zimmer	28,0 m <sup>2</sup>
Büro	25,9 m <sup>2</sup>
Büro	19,5 m <sup>2</sup>
Abstellraum	7,3 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>115,5 m<sup>2</sup></b>
Balkon	20,4 m <sup>2</sup>





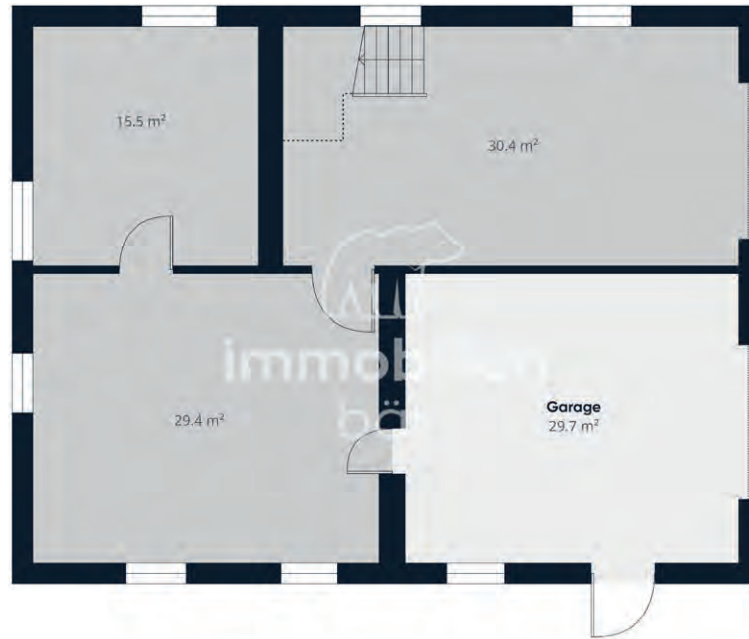
## Hauptgebäude Etage 3

Dachboden	68,6 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>68,6 m<sup>2</sup></b>



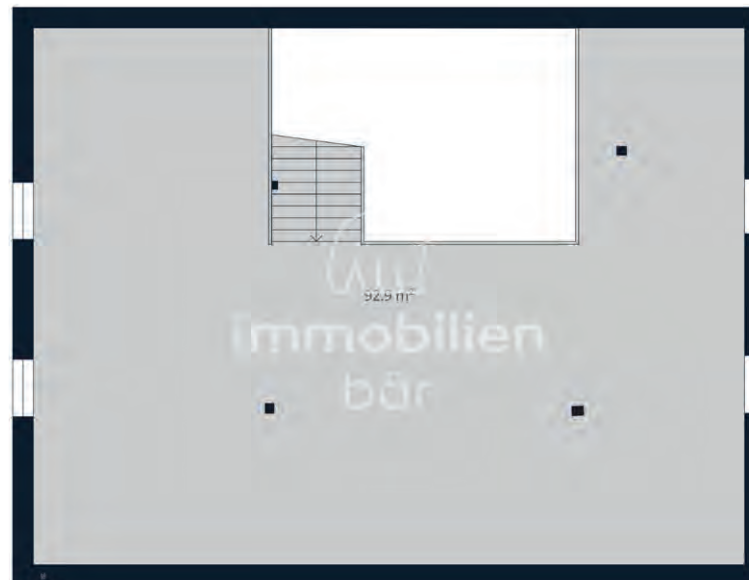
# Nebengebäude Etage 0

Zimmer	30,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	29,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,5 m <sup>2</sup>
Garage	29,7 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>105,0 m<sup>2</sup></b>



# Nebengebäude Etage 1

Zimmer	92,9 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>92,9 m<sup>2</sup></b>



# Teilungs- und Widmungsplan Widmung Mischbaugebiet



Quelle: DORS InterMAP



## Kaufpreis

€ 799.000,-

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

### ENERGIEAUSWEIS:

HWB<sub>SK</sub>: 86,5 kWh/m<sup>2</sup>a | Klasse C  
f<sub>GEE,SK</sub>: 1,21 | Klasse C

### GRUNDBUCH:

KG: 44202  
EZ: 345  
GST-Nr.: 1829/2

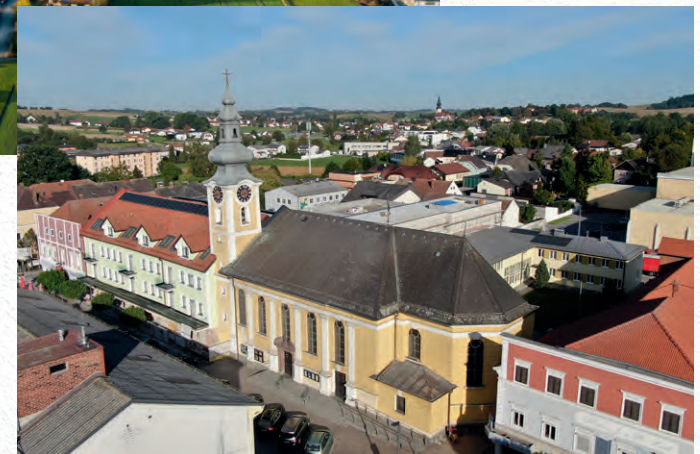
**Neumarkt im Hausruckkreis, eine kleine, aber feine Ortschaft im Bezirk Grieskirchen bietet durch seine optimale Infrastruktur zahlreiche Vorteile und ausgezeichnete Wohnqualität.**

Der Bahnhof Neumarkt-Kallham ist durch das Zusammentreffen von drei Bahnstrecken ein wichtiger regionaler Knotenpunkt. Hier halten REX- und Regionalzüge von Linz Hbf nach Passau Hbf, Regionalzüge Richtung Simbach am Inn und Züge der Linzer Lokalbahn, der LILO.

Weiters liegt Neumarkt direkt an der B137, einer wichtigen Verbindungsstrasse zwischen Schärding und Wels. Aufgrund dieser idealen Lage ist Neumarkt bei unterschiedlichen Unternehmen beliebt. Als Folge werden laufend Wohnprojekte realisiert. Dadurch wird Neumarkt für junge Menschen immer attraktiver. Zudem erwartet man von Neumarkt ein aktive Gemeindeleben samt Volks- & Mittelschule, welche die Ortschaft für Familien attraktiv macht.

Die hügelige Wald- & Wiesenlandschaft in und um Neumarkt-Kallham lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Außerdem steht Ihnen ein vielfältiges Vereinsleben zur Verfügung und bietet die Möglichkeit für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Insgesamt leben im näheren Umfeld ca. 8000 Personen. Neumarkt-Kallham gilt als wirtschaftliches Zentrum dieses Einzugsgebietes. Ein modernes Fitnessstudio und mehrere kleine Shopping- und Einkahrmöglichkeiten machen Neumarkt-Kallham zu einem sehr lebenswerten Standort.



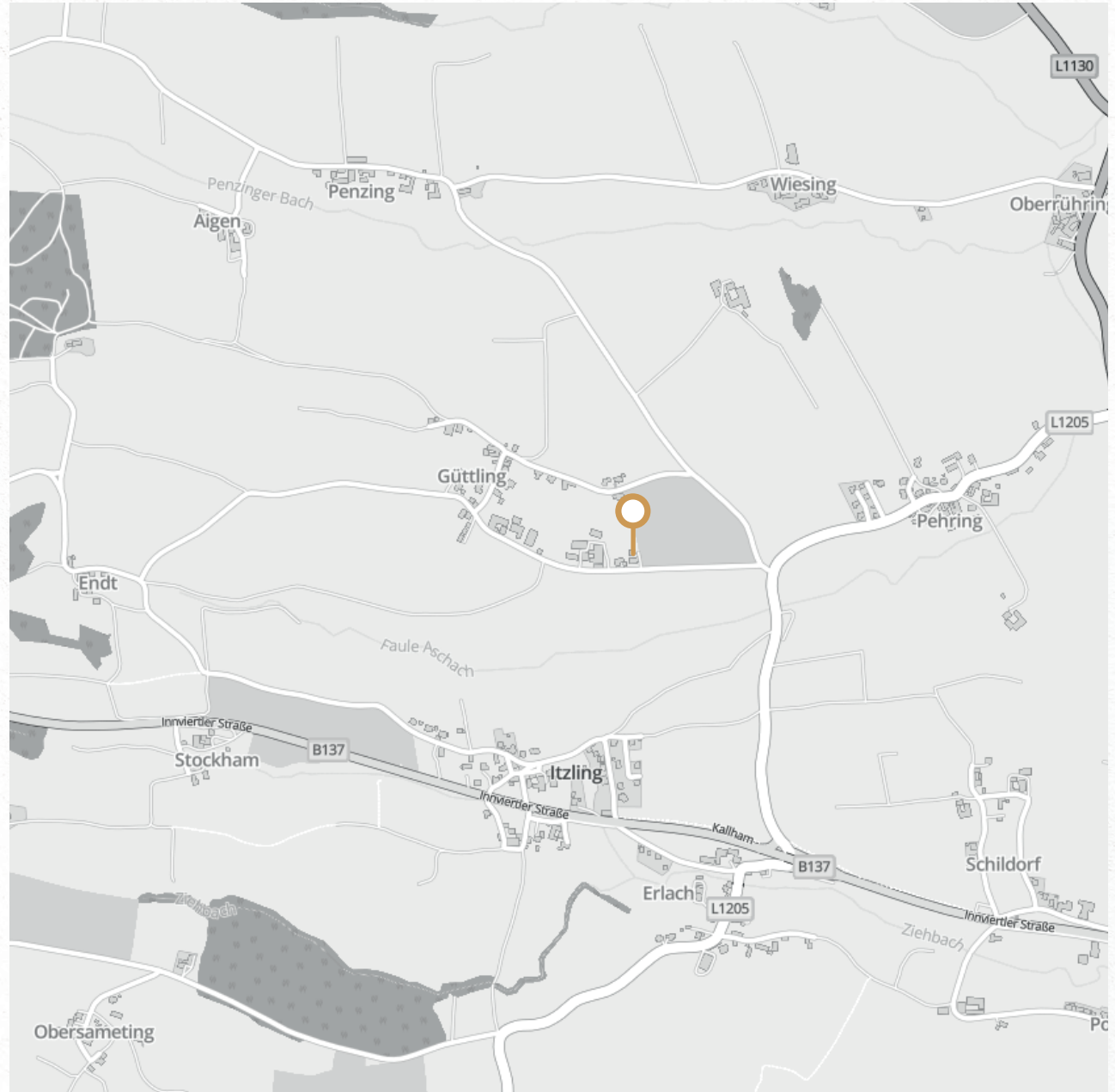
<sup>1</sup> <https://www.oberoesterreich.at/oesterreich-stadt-ort/detail/430001002/neumarkt-im-hausruckkreis.html>

# Entfernungen

Nahversorger	3 min   3,3 km
Gastronomie	4 min   3,9 km
Krankenhaus	16 min   14 km
Arzt	4 min   3 km
Schule	3 min   2,9 km
Kindergarten	3 min   2,9 km
Bahnhof	6 min   5,6 km
Friseur	4 min   3,1 km
Fitnesscenter	4 min   4 km



HIER GEHT'S ZU  
GOOGLE MAPS



Quelle: OpenStreetMap

# KONTAKT

“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



Ing. Johann Gattermaier, BEng.  
Geschäftsführer

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

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

**M** +43 699 119 49 413

**E** office@immobaer.at

[www.immobaer.at](http://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. 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.