



Idyllisches Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten

WILLKOMMEN AM WIESENWEG 4
IN NEUKIRCHEN AM WALDE.

WIESENWEG 4 - 4724 NEUKIRCHEN AM WALDE





Viel Platz zum Leben. Ein Garten zum Bleiben.

Dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1968 bietet mit **ca. 198 m² Wohnnutzfläche**, insgesamt **7 Räumen** und drei großzügig nutzbaren Ebenen jede Menge Platz für Familie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus großzügigem Raumangebot, gepflegtem Bestand und einem wunderbar eingewachsenen Garten. Terrasse, liebevoll angelegte Bepflanzung und ein eigenes Biotop schaffen einen privaten Rückzugsort, der gerade in den warmen Monaten zu einem echten zweiten Wohnzimmer wird.





Großzügiges Wohnen auf mehreren Ebenen

Das Haus erstreckt sich über **Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss** und bietet eine klassische, vielseitig nutzbare Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem eine separate Küche mit ca. 14,9 m², ein Wohnzimmer mit ca. 16,5 m², ein Schlafzimmer, ein Büro sowie Badezimmer und separates WC. Von dieser Ebene gelangt man außerdem auf die ca. 5 m² große Terrasse und weiter in den Garten.

Das Obergeschoss erweitert das Raumangebot um mehrere großzügige Zimmer. Besonders hervorzuheben ist ein Schlafzimmer mit ca. 21,3 m². Zwei weitere große Räume ermöglichen eine flexible Nutzung, beispielsweise für eine größere Familie, Homeoffice, Gäste oder Hobby. Ergänzt wird diese Ebene durch einen ca. 6,7 m² großen Balkon, einem Abstellraum und einem kleineren Zimmer.

Auch der Keller bietet weit mehr als reine Abstellfläche. Neben Heizraum mit Pellettsank und Lagerraum befindet sich hier die direkt in das Gebäude integrierte **Garage** mit ca. 18,8 m².





Gepflegter Bestand trifft auf zeitgemäße Technik

Das Haus wurde über die Jahre gepflegt und technisch weiterentwickelt. Besonders hervorzuheben ist die **2022 erneuerte Pelletsheizung**.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine **Photovoltaikanlage mit ca. 7 kWp** und verbindet damit den Charme eines gemütlichen Wohnhauses mit sinnvoll ergänzter moderner Haustechnik.



Ein Garten mit besonderem Charakter

Ein echtes Highlight wartet vor der Haustüre. Der liebevoll angelegte und wunderbar eingewachsene Garten verleiht der Immobilie eine besondere Atmosphäre. Unterschiedliche Bepflanzungen, die Terrasse und das eigene Biotop schaffen einen grünen Rückzugsort mit viel Privatsphäre.

Hier findet sich Platz zum Entspannen, Garteln, Spielen oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Highlights

- ca. 198 m² Wohnnutzfläche
- 7 vielseitig nutzbare Räume
- großzügiges Platzangebot auf drei Ebenen
- wunderbar eingewachsener und gepflegter Garten
- Terrasse und Balkon
- eigenes Biotop
- Pelletsheizung aus 2022
- ca. 7 kWp Photovoltaikanlage
- Garage direkt im Haus
- gepflegter Gesamtzustand

”

Ein Haus für Menschen, die Platz schätzen und sich nicht zwischen großzügigem Wohnen und einem schönen Garten entscheiden möchten. Der Wiesenweg 4 verbindet beides und bietet eine hervorragende Basis, um daraus ein ganz persönliches Zuhause zu machen.





Grundriss Keller

Lagerraum:	5,40 m ²
Diele:	13,00 m ²
Heizraum:	11,70 m ²
Garage:	18,80 m ²
Pelletstank:	13,12 m ²

GESAMT: ca. 62,02 m²



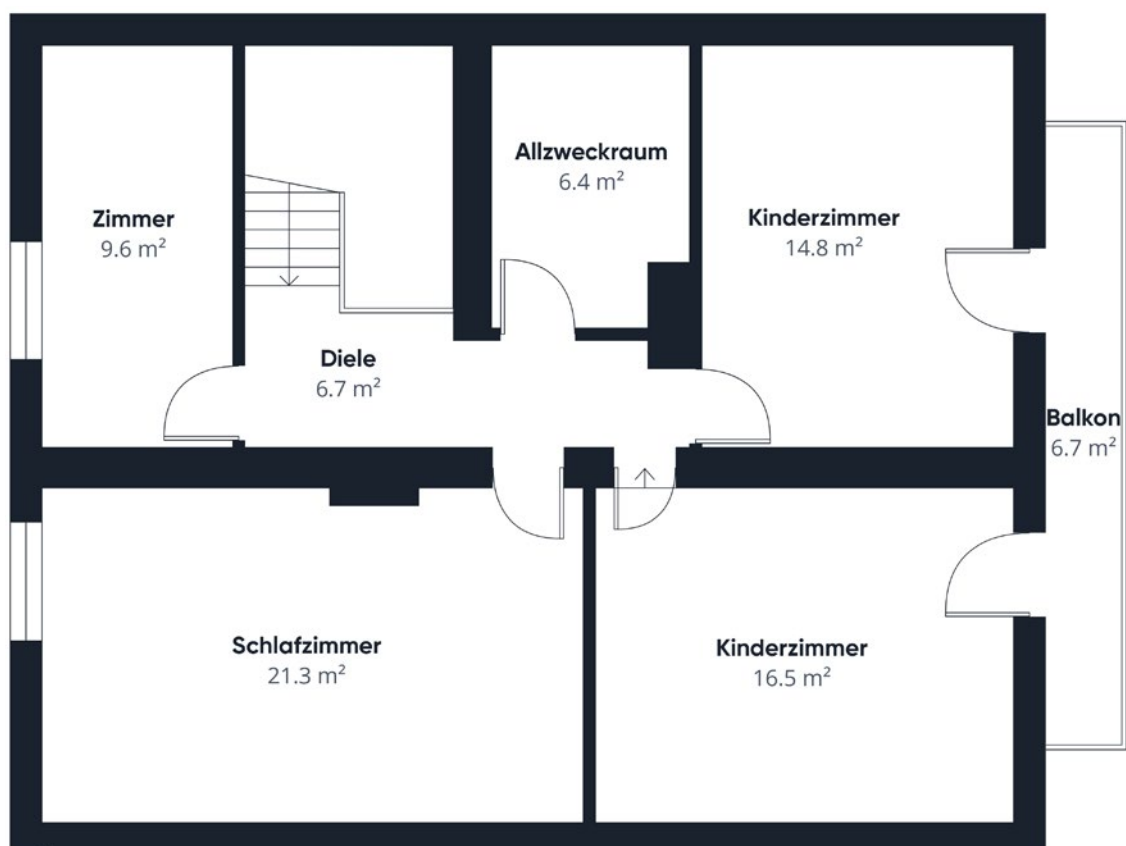
Grundriss Erdgeschoss

Küche:	14,90 m ²
Diele:	11,50 m ²
Badezimmer:	6,20 m ²
WC:	1,40 m ²
Schlafzimmer:	11,80 m ²
Büro:	9,10 m ²
Wohnzimmer:	16,50 m ²

GESAMT: ca. 72,50 m²

Terrasse: 5,00 m²





Grundriss Obergeschoss

Kinderzimmer:	14,80 m ²
Kinderzimmer:	16,50 m ²
Allzweckraum:	6,40 m ²
Diele:	6,70 m ²
Zimmer:	9,60 m ²
Schlafzimmer:	21,30 m ²

GESAMT: ca. 75,30 m²

Balkon: 6,70 m²





Daten:

Grundstücksfläche: 495 m²

Wohnfläche: ca. 198 m²

Terrasse: ca. 5,0 m²

Balkon: ca. 6,7 m²

Garage: ca. 18,80 m²

Räume: 7

Photovoltaik: ca. 7 kWp

Baujahr: 1968

Preis:

EUR 249.000,-

PROVISIONSHINWEIS:

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

Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

GRUNDBUCH

GST.Nr.: 1003/4

EZ 611

KG 44210 Neukirchen am Walde

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{SK}: 267,2 Energieklasse: G

f_{GEE,SK}: 2,26 Energieklasse: D



























Neukirchen am Walde

15,80 km² / 1.670 Einwohner*innen

NATURNAH WOHNEN MIT GUTER INFRASTRUKTUR

Neukirchen am Walde ist eine Marktgemeinde im Bezirk Grieskirchen und verbindet ländliche Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Mit rund 1.700 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet der Ort ein überschaubares, persönliches Wohnumfeld und liegt auf rund 555 Metern Seehöhe.

Gerade für Familien bietet Neukirchen am Walde attraktive Voraussetzungen. **Eine Volksschule sowie eine Mittelschule befinden sich direkt im Ort**, wodurch sich kurze Wege im Alltag ergeben.

Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz. Die von Landwirtschaft und Wald geprägte Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Aktivitäten in der Natur ein. Rund 70 %

der Gemeindefläche werden landwirtschaftlich genutzt, weitere rund 22 % sind Waldflächen.

Das örtliche Naturbad, Sportmöglichkeiten sowie ein aktives Vereinsleben ergänzen das Freizeitangebot und unterstreichen den hohen Erholungswert der Gemeinde. Neukirchen bietet damit eine angenehme Kombination aus Ruhe, Natur und gewachsener dörflicher Infrastruktur.

Der **Wiesenweg 4** liegt in diesem ruhigen, ländlich geprägten Umfeld und eignet sich besonders für Menschen, die großzügiges Wohnen mit Garten und viel Grün schätzen, ohne auf die wesentlichen Einrichtungen eines gewachsenen Ortszentrums verzichten zu wollen.



Quelle: Google Maps

Lage & Entfernungen



CLICK OR SCAN ME



Apotheke: 10,5 km / 12 min

.....



Arzt: 0,8 km / 2 min

.....



Bahnhof: 16 km / 18 min

.....



Kindergarten: 1 km / 3 min

.....



Volksschule: 1 km / 3 min

.....



Nahversorger: 1,2 km / 3 min

.....



Gastronomie: 0,8 km / 2 min

.....



Fitnessstudio: 10 km / 12 min

.....



Freibad: 1,5 km / 4 min

.....



WIESENWEG 4 - 4724 NEUKIRCHEN AM WALDE



KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Stefan Artmayr

T: +43 664 92 53 493

E: stefan.artmayr@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

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 maßstabsgetreu. 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.