

# Charmante Haushälfte

MIT TRAUMGARTEN

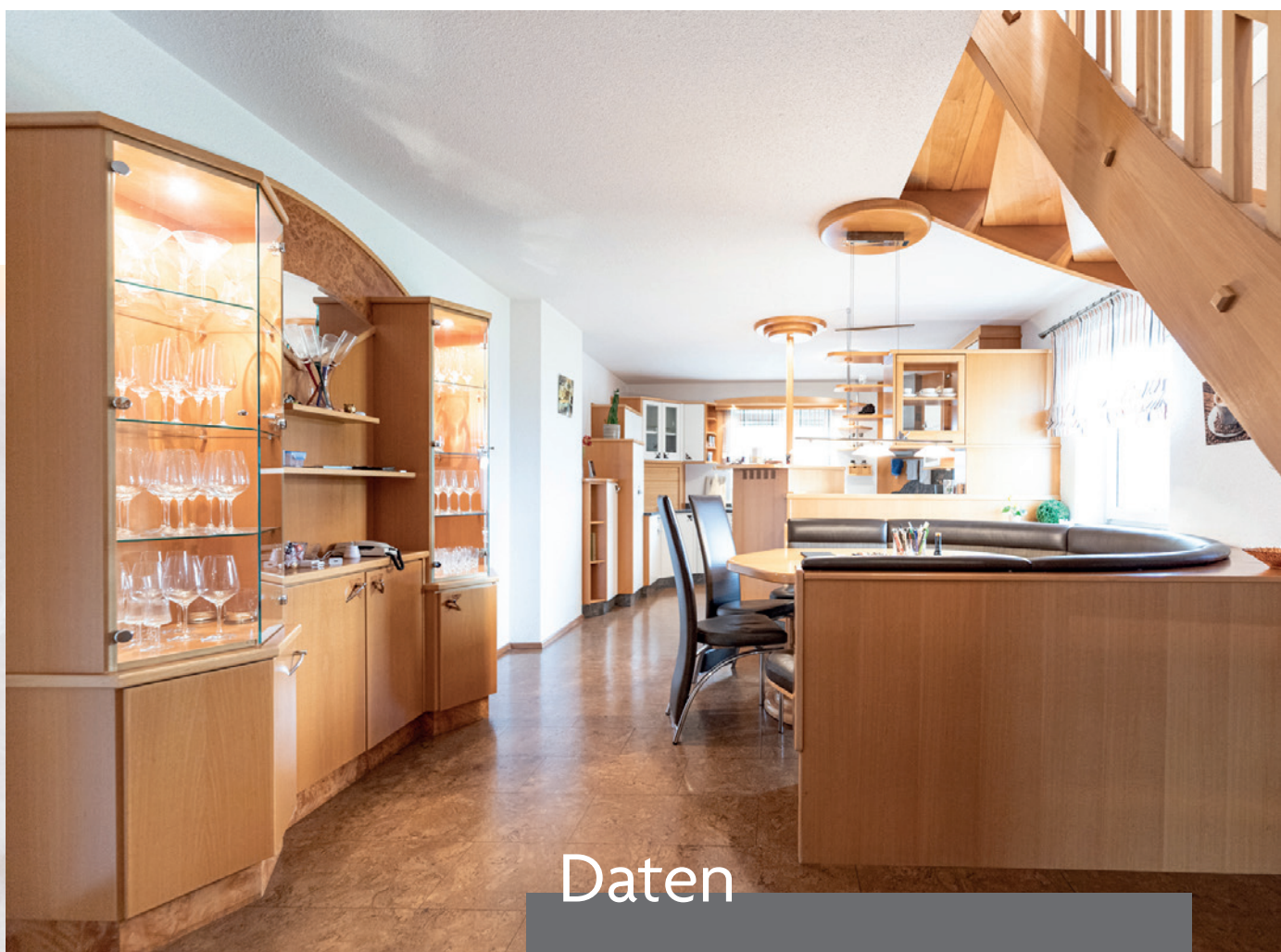
AUING 8/2 | 4720 NEUMARKT KALLHAM







# Übersicht



## Daten

Nutzfläche: 391,6 m<sup>2</sup>  
Balkon: 7,50 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse: 27,2 m<sup>2</sup>  
Heizung: Gas  
Verfügbarkeit: ab sofort





# Wohnen im Hausruckkreis

**D**iese charmante Hälfte eines Doppelhauses in Neumarkt Kallham, Österreich, bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus modernem Komfort und natürlicher Schönheit. Mit einem wunderschönen Garten und einer hochwertigen Ausstattung samt Möblierung erwartet Sie hier eine Wohngelegenheit, die all Ihre Erwartungen übertrifft.

Bei diesem Haus wurde besonders viel Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt. Besonders hervorzuheben ist der großzügig gestaltete Wohnbereich samt Bar im Obergeschoss, das Ihnen einen Ort der Entspannung und Erholung bietet. Jeder Raum strahlt eine einladende Atmosphäre aus, in der Sie sich sofort zu Hause fühlen werden.

Der angrenzende Garten ist ein wahres Juwel. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen, entspannte Stunden im Grünen verbringen oder Ihre grünen Daumen in einem liebevoll gestalteten Gartenparadies entfalten.

Neben dem Haus selbst bietet die Umgebung von Neumarkt Kallham eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten. Die malerische Landschaft lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Die Nähe zu Seen und Flüssen bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport und erholsame Stunden am Ufer. Kulturelle Sehenswürdigkeiten, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, sodass es Ihnen an nichts fehlen wird.







## Highlights

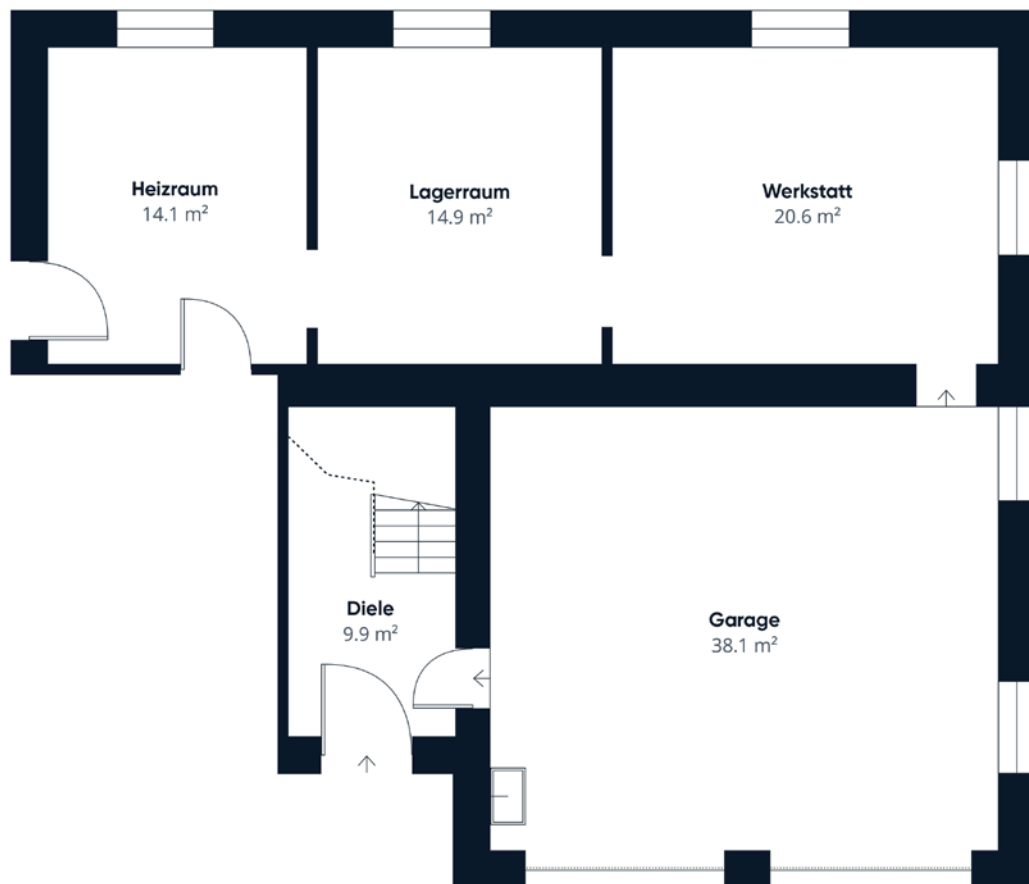
- » Vollmöbliert inkl. Waschmaschine + Trockner
- » Wunderschöner Garten inkl. Gemeinschaftsgartenhaus
- » Eigener Zähler für genaue Betriebskostenabrechnung
- » Doppelgarage + Stellplatz
- » Hochwertige Ausstattung
- » Begehbare Schrankraum
- » Bar im Wohnbereich
- » Ca. 27,2m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Weitblick
- » Kaminofen
- » 5 Schlafräume
- » Viel Platz und viele Extras





# Grundriss

## Erdgeschoss



## Raumdaten

GARAGE	38,1 m <sup>2</sup>
DIELE	9,9 m <sup>2</sup>
HEIZRAUM	14,1 m <sup>2</sup>
LAGERRAUM	14,9 m <sup>2</sup>
WERKSTATT	20,6 m <sup>2</sup>

**SUMME** 97,6 m<sup>2</sup>

### GRUNDBUCH

EZ: 318 Fläche: 118,93 m<sup>2</sup>  
KG-Nr.: 44205 GST-Nr.: 159

### ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>RIK</sub> 52,9 Energieklasse: C  
f<sub>GEE</sub> 0,88 Energieklasse: B





# Grundriss

## 1. Stock



## Raumdaten

DIELE	24,4 m <sup>2</sup>
ALLZWECKRAUM	8,1 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER	13,3 m <sup>2</sup>
WC	4,6 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER	15,1 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	7,4 m <sup>2</sup>
BADEZIMMER	13,9 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER	12,9 m <sup>2</sup>
KÜCHE	31,4 m <sup>2</sup>

**SUMME** 131,1 m<sup>2</sup>

BALKON 7,50 m<sup>2</sup>

### GRUNDBUCH

EZ: 318 Fläche: 118,93 m<sup>2</sup>  
KG-Nr.: 44205 GST-Nr.: 159

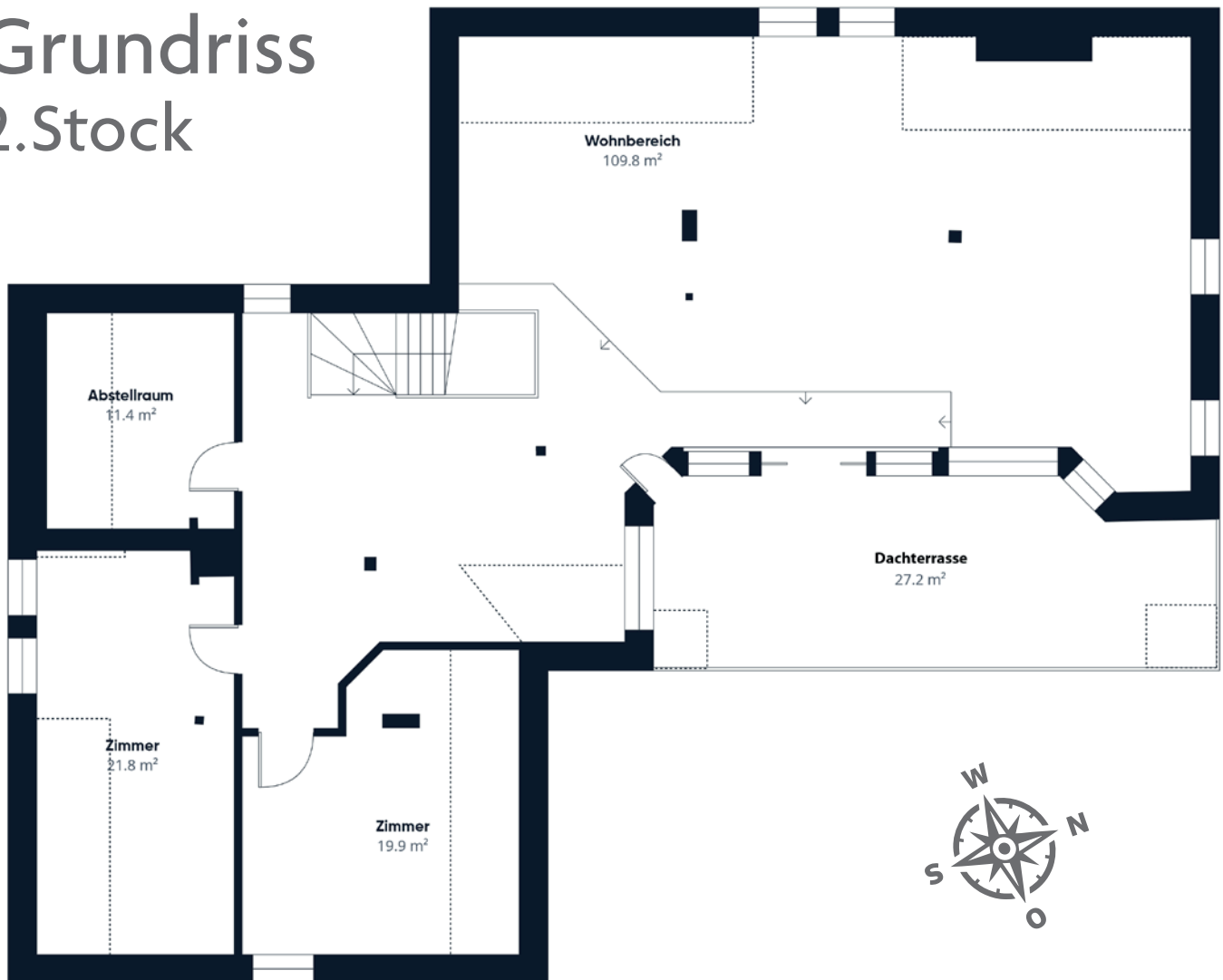
### ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>RK</sub> 52,9 Energieklasse: C  
f<sub>GEE</sub> 0,88 Energieklasse: B





# Grundriss 2.Stock



## Raumdaten

WOHNBEREICH	109,8 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	11,4 m <sup>2</sup>
ZIMMER	21,8 m <sup>2</sup>
ZIMMER	19,9 m <sup>2</sup>

---

**SUMME** 162,9 m<sup>2</sup>

DACHETRRASSE 27,2 m<sup>2</sup>

---

**GESAMTNUTZFLÄCHE** 391,6 m<sup>2</sup>

### GRUNDBUCH

EZ: 318 Fläche: 118,93 m<sup>2</sup>  
KG-Nr.: 44205 GST-Nr.: 159

### ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>RIK</sub> 52,9 Energieklasse: C  
f<sub>GEE</sub> 0,88 Energieklasse: B





# EXKLUSIVES MIETEANGEBOT



**MONATLICHE MIETE: 2.190 €**  
Inkl. BK

Kaution: 3 BMM









































# Neumarkt Kallham

2,11 km<sup>2</sup> / 1.573 Einwohner\*innen

26,72 km<sup>2</sup> / 2.535 Einwohner\*innen

**N**eumarkt 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 Scharding 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.

Kallham, die Nachbargemeinde von Neumarkt, ist mit ihren Subortschaften eine ideale Wohngemeinde. Sie schließt gleich an die Gemeinde Neumarkt im Hausruckkreis an und bietet somit auch eine optimale Infrastruktur. Durch die dazugehörigen kleineren Ortschaften erstreckt sich die Gemeinde auf knapp 30km<sup>2</sup>. Im Ortszentrum trifft man auf einen Supermarkt und Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Volksschule.



## 2 GEMEINDEN - ZAHLREICHE GEMEINSAME VORTEILE:

Die hügelige Wald- & Wiesenlandschaft in und um Neumarkt-Kallham lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Außerdem steht Ihnen ein vielfältiges Vereinsleben in den beiden Gemeinden zur Verfügung und bietet die Möglichkeit für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Über die Gemeindegrenzen hinweg bekannt, sorgt jährlich der Kallhamer Kirtag im Sommer für buntes Treiben.

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







# Entfernungen



Kindergarten 700m / 10min

Apotheke 950m / 13min

Arzt 450m / 6min

Bahnhof 1,1km / 15min

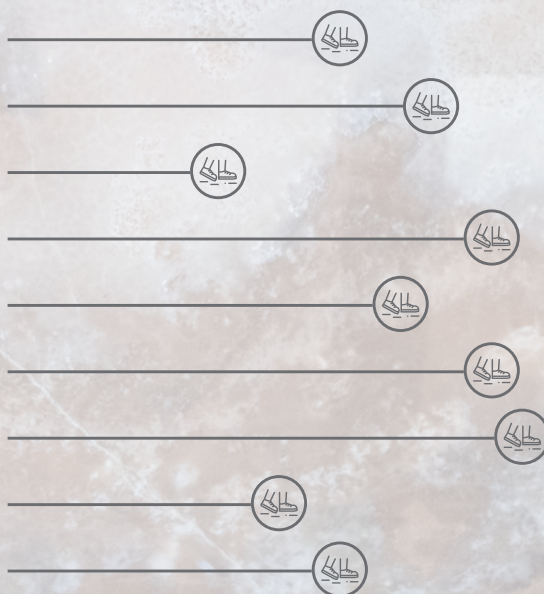
Volksschule 850m / 12min

Mittelschule 1,1km / 15min

Friseur 1,2km / 16min

Nahversorger 550m / 8min

Gastronomie 700m / 10min





# KONTAKT

„ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



**immobilien**  
bär

**Stefan Artmayr**  
Vermittlung

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

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

**M** +43(0)664 92 53 493

**E** stefan.artmayr@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. 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.