

**Traumhafte Villa mit mehreren Einheiten im Toskana Stil  
im schönen Mühlviertel!**



IMG\_0713

**Objektnummer: 1033\_25793**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4113 St. Martin im Mühlkreis
<b>Baujahr:</b>	ca. 2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	351,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	2.390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

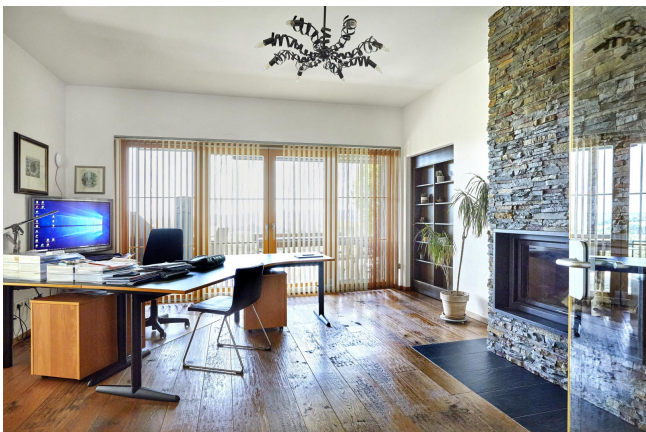
## Ihr Ansprechpartner



**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz









## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer traumhaften Villa im Mühlviertel mit unzähligen Highlights und unglaublich viel Platz? Dann könnten Sie hier bei diesem Traumhaus im toskanischen Stil, welches aus drei getrennten "(Wohn-)einheiten" mit jeweils eigenem Hauseingang besteht, genau richtig sein. Dieses Objekt bietet eine exquisite Kombination aus Luxus und Funktionalität, mit großem Wohlgefühlcharakter. Dieses Anwesen bietet eine Vielzahl an großzügigen Räumlichkeiten und Außenbereichen und die ca. 351 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist auf folgenden Bereiche wie folgt aufgeteilt: EG: Vorzimmer, Schmutzschleuse, Abstellraum, WC und Wohnküche mit Kachelofen. OG: Galerie, Elternbad mit Dampfbad, WC, Kinderbad, Schlafzimmer mit Schrankraum, Zimmer 1, Zimmer 2. UG (mit Fensterfront - Golfbereich mit einer Raumhöhe von 4m und eigenem Eingang): Vorraum, Golfhalle (kann auch als Mehrzweckhalle für zB Yoga oder Fitness genutzt werden). Extra Bürohaus: Büro 1, Büro 2, Büro 3, Küche, Duschbad mit WC. Außerdem gibt es noch einen Keller, in dem folgenden Räume zu finden sind: Waschraum, Technikraum, Partykeller, Serverraum, Kellerraum 1 und weitere sonstige Kellerflächen, insgesamt rund 120 m<sup>2</sup>. Hier werden Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie zB. die Lagerung von unterschiedlichen Gegenständen, der Gestaltung eines Weinkellers oder Hobbyräume, gegeben. Im gesamten Objekt sind die großen Fenster in den einzelnen Räumen positiv hervorzuheben, die viel natürliches Licht hereinlassen. Der offene Wohn-Essbereich mit Küche wirkt absolut einladend und bietet u.a. durch den Kamin eine wohlige Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den großzügigen Garten mit 12 m Pool und Biotop. Perfekt für Erfrischungen an heißen Sommertagen und zur Unterhaltung von Gästen. Sonnige Stunden und nette Tage alleine oder mit Ihren Liebsten sind hier garantiert. Außerdem genießen Sie den unverbaubaren Ausblick in die freie Natur mit Blick auf Felder, Hügel bishin zu den Alpen. Generell bieten die vielzähligen Terrassenflächen des Objekts ausreichend Platz für Entspannung und Unterhaltung im Freien, ideal für Mahlzeiten "al fresco" und atemberaubende Ausblicke auf die Umgebung. Zusätzlich zum Haupthaus gibt es wie bereits erwähnt noch ein separates Bürogebäude, welches weitere Arbeitsbereiche bietet. Ideal geeignet für Kanzlei, Praxis oder auch als Atelier. Ein weiteres Highlight ist die große Fläche im Untergeschoss, die flexibel genutzt werden kann, wie zurzeit etwa als Golfhalle, aber auch z.B. als Fitnessstudio oder Yogaraum. Dieses Anwesen kombiniert klassische Eleganz mit modernen Annehmlichkeiten und bietet alles, was Sie für ein luxuriöses und komfortables Leben im Herzen des wunderschönen Mühlviertels benötigen. Eine moderne, energieeffiziente IDM Luftwärmepumpe mit Photovoltaik 14,9 kW peak und Batteriespeicher mit 22,4 kW nutzbar, sorgen seit 2022 für eine umweltfreundliche Heizung des Hauses. Um auch für Ihr Auto genug Platz zu haben gibt es eine Doppelgarage und auch davor Abstellmöglichkeiten für weitere Fahrzeuge oder Gäste. Also auch hier fehlt es wirklich an Nichts. Im Jahre 2020/2021 wurde die Außenfassade neu gestrichen, das Holz lasiert und die Terrassen neu mit Lärchenholz gestaltet. Lage: Das Grundstück bzw. die Lage ist ebenso nochmals positiv hervorzuheben - durch die Weitläufigkeit haben Sie viel Platz für individuelle Gestaltung und Nutzungsmöglichkeit. Mitten am Land und dennoch rasch in der Stadt, denn sowohl die Landeshauptstadt Linz, als auch die Bezirkshauptstadt Rohrbach sind in ca. 20 Fahrminuten erreicht. In der direkten Umgebung findet man u.a. Nahversorger, Schule,

Kindergärten und Gasthäuser. Für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung oder zum Sporteln bieten Sportanlagen, ein Freibad und zahlreiche Wander- und Radwege gute Möglichkeiten. Ein Ort mit unglaublichen Wohlgefühlcharakter! Zögern Sie nicht und werden Sie Eigentümer dieses einmaligen Objekts in einer großartigen Lage - vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 65.0 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf: C  
Klimakategorie: A  
Energieeffizienzklasse: A  
Energieeffizienzklasse: A

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.