

Bild KI-unterstützt bearbeitet

# GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS

Mit Naturschwimmteich & großem, gepflegtem Garten – gemacht für die Familie.

Weireth 15 | 4720 Kallham

# Willkommen im Paradies für Familien!

**Einem großzügigen Haus in Kallham, welches 2001 errichtet, seither lebhaft bewohnt und laufend adaptiert wurde.** Mit 163 m² Wohnfläche und einer großzügigen Gesamtnutzfläche von ca. 266,20 m² bietet es viel Platz für Familien, Paare und alle, die Wohnen mit zusätzlichen Rückzugs- und Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Das auf einem 1.092 m² großen Grundstück gelegene Wohnhaus überzeugt durch seine großzügige und durchdachte Raumaufteilung, zahlreiche Nebenräume sowie einen besonderen Außenbereich mit Naturschwimmteich.





# Wohnkomfort in Hülle und Fülle.

Die Wohnbereiche erstrecken sich über mehrere Ebenen und bieten eine flexible Nutzung mit insgesamt 3 bis 4 Zimmern- sowie zusätzlichen Räumlichkeiten. Platz für die Familie ist hier also ausreichend vorhanden.
Im Erdgeschoss befindet sich das Herzstück des Hauses, eine Küche mit Essbereich sowie das Wohnzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen neu errichteten Anbau mit Wintergarten. Außerdem befinden sich hier ein Gäste WC sowie ein Abstellraum.

Das Obergeschoss bietet weitere Wohn und Rückzugsmöglichkeiten. Hier stehen unter anderem ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie ein weiterer Büro oder Wohnbereich zur Verfügung. Der Dachboden beziehungsweise Schrankraum schafft zusätzlichen Stauraum.








# Großzügige Neben- und Nutzflächen

Ein besonderes Plus der Immobilie sind die umfangreichen zusätzlichen Flächen. Neben dem Dachboden stehen ein Wintergarten, ein Fitnessraum, eine Kellerbar, mehrere Abstell und Allzweckräume sowie ein Heizraum zur Verfügung.

Damit bietet das Haus zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohn- und Lebensbereiche zu gestalten. Vom Hobbyraum über einen Fitnessbereich bis hin zu großzügigen Lager und Staumöglichkeiten. Hier könnten auch ein Homeoffice, ein Atelier oder Behandlungsräume ihren Platz finden.

Die Beheizung erfolgt über eine Pelletsheizung, wobei das Wohnhaus mit Fußbodenheizung ausgestattet ist.



# Das Naturparadies ganz zu Hause

Das großzügige Grundstück mit rund 1.092 m² bietet viel Freiraum rund um das Haus. Ein besonderes Highlight stellt der Naturschwimmteich dar, der den Außenbereich zu einem privaten und ganz besonderen Rückzugsort macht.

Die vorhandenen Außenflächen und liebevoll angelegten Beete bieten ausreichend Platz für entspannte Stunden im Grünen, gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden oder einfach zum Genießen des eigenen Gartens.



Bild KI-unterstützt bearbeitet




# Moderne Elemente und hochwertige Ausstattung

Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie laufend weiterentwickelt. Besonders hervorzuheben ist der kürzlich errichtete Wintergarten mit Panoramafenster, Lehmputz und hochwertiger Ausstattung sowie einem spannendem Lichtkonzept. Für die Beschattung sorgen elektrisch gesteuerte Raffstores.

## HIGHLIGHTS WINTERGARTEN

- Lehmputz
- Panoramafenster (Internorm)
- Lichtkonzept
- Loxone
- hochwertiger Parkettboden







Bild KI-unterstützt bearbeitet







# Highlights

- **1.092 m² Grundstücksfläche**
- **ca. 163 m² Wohnfläche**
- **ca. 266,20 m² Nutzfläche**

- großzügige Raumaufteilung über mehrere Ebenen
- Fitnessraum
- Kellerbar
- Kamin im Wohnzimmer
- mehrere Abstell- und Allzweckräume
- Fußbodenheizung
- Pelletsheizung
- Küche, Bad und Einbaumöbel
- Panoramablick



# Highlights

- großer Garten mit liebevollen Details
- großer Naturschwimmteich
- Wintergarten 2025





# Daten

Wohnfläche: ca. 163 m²
Keller: ca. 70,80 m²
Nutzfläche: ca. 266,20 m²
+ Stauraum Container: 15 m²

Doppelgarage: ca. 32,40 m²
Anzahl Bäder : 1
Anzahl WC: 2

Heizungsart: Pellets
Haussteuerung: im Wintergarten
Baujahr: 2001

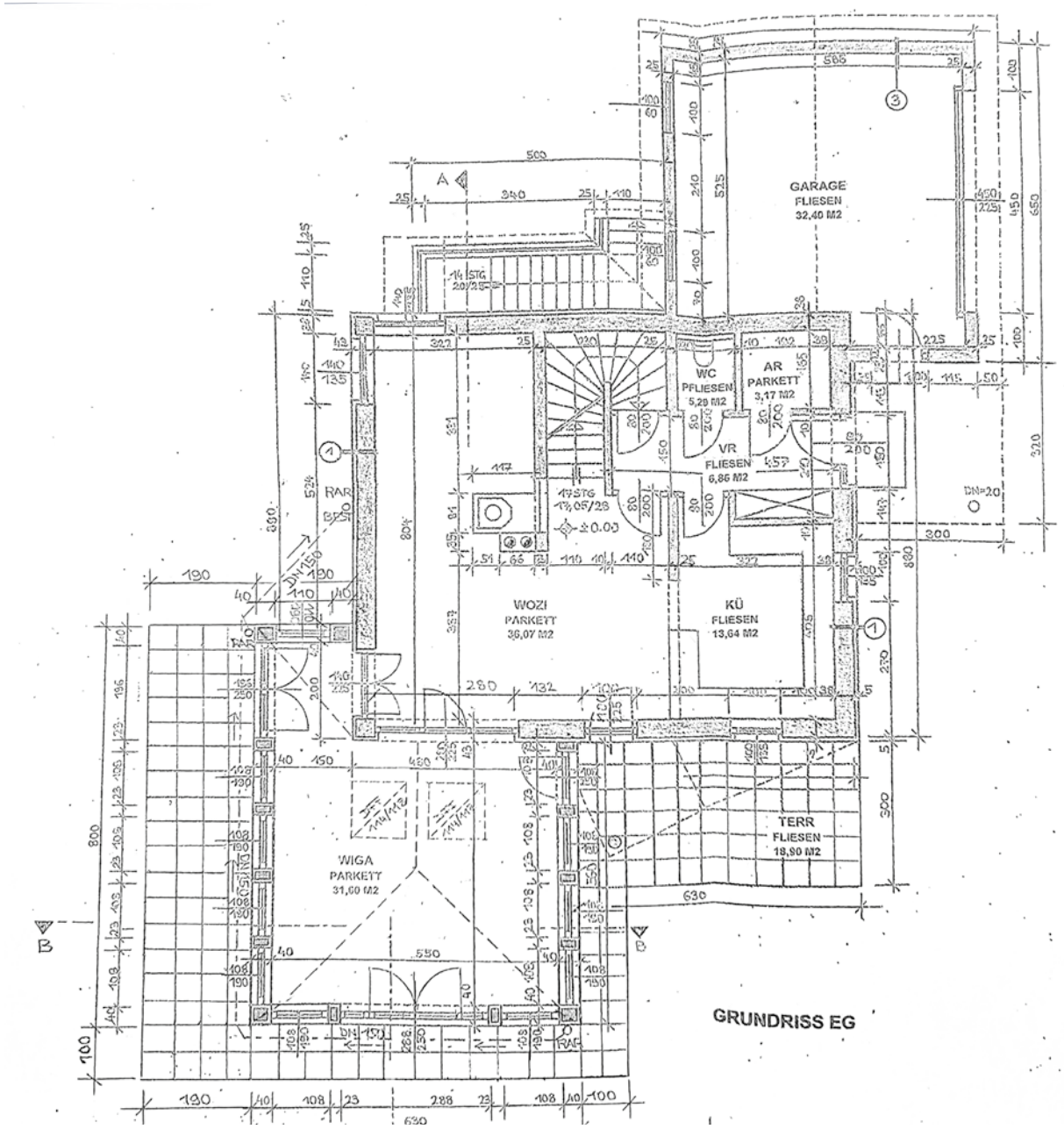
**Grundbuchdaten:**
KG: 44205 Kallham
EZ: 743
Grundstücksnummer: 1908/1

**Energieausweis**
In Erstellung

# Kaufpreis

# € 589.000

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

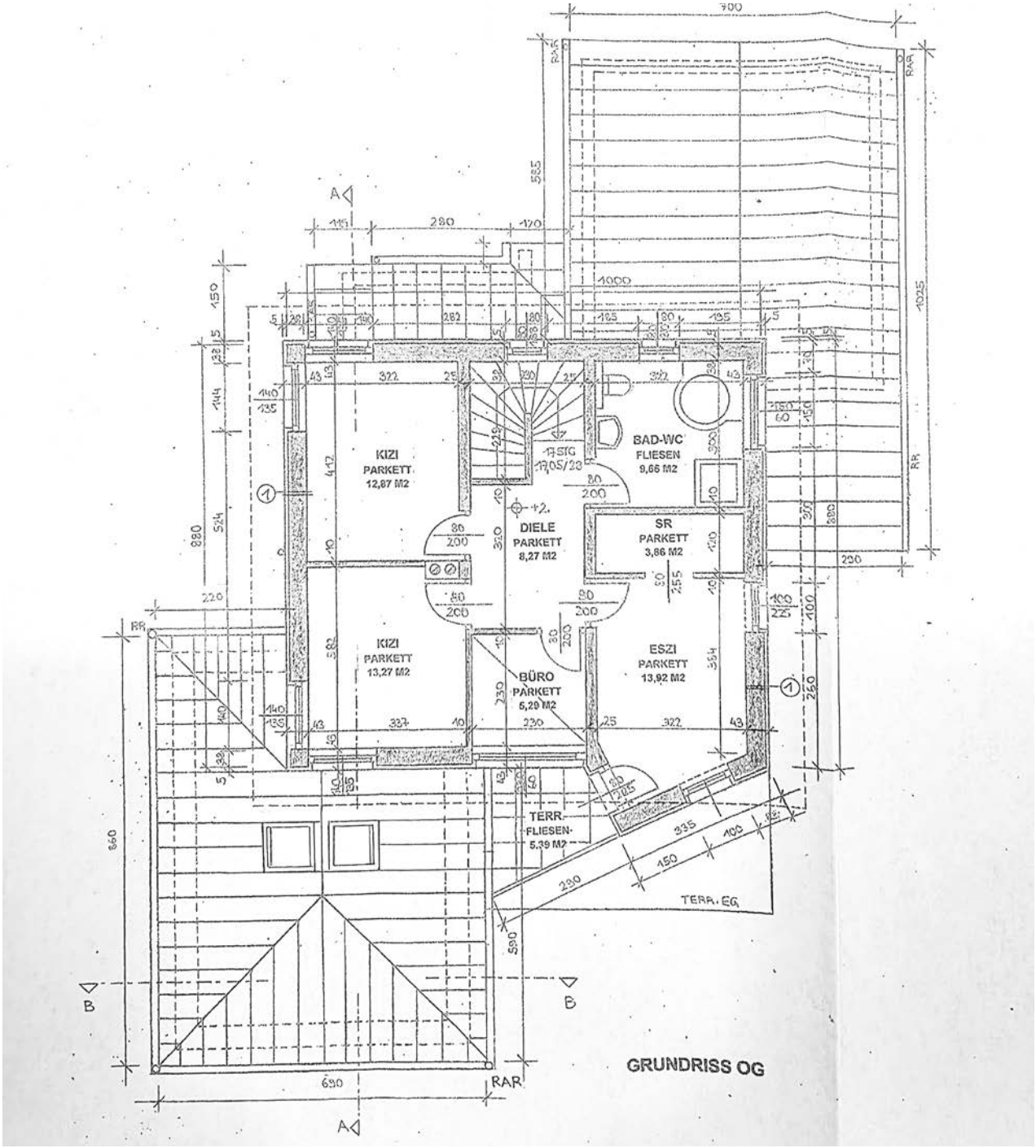



# Plan EG

| | |
|---|---|
| VR | ca. 6,86 m² |
| WC | ca. 5,20 m² |
| AR | ca. 3,17 m² |
| Küche | ca. 13,64 m² |
| Wohnzimmer | ca. 36,07 m² |
| Wintergarten | ca. 31,60 m² |

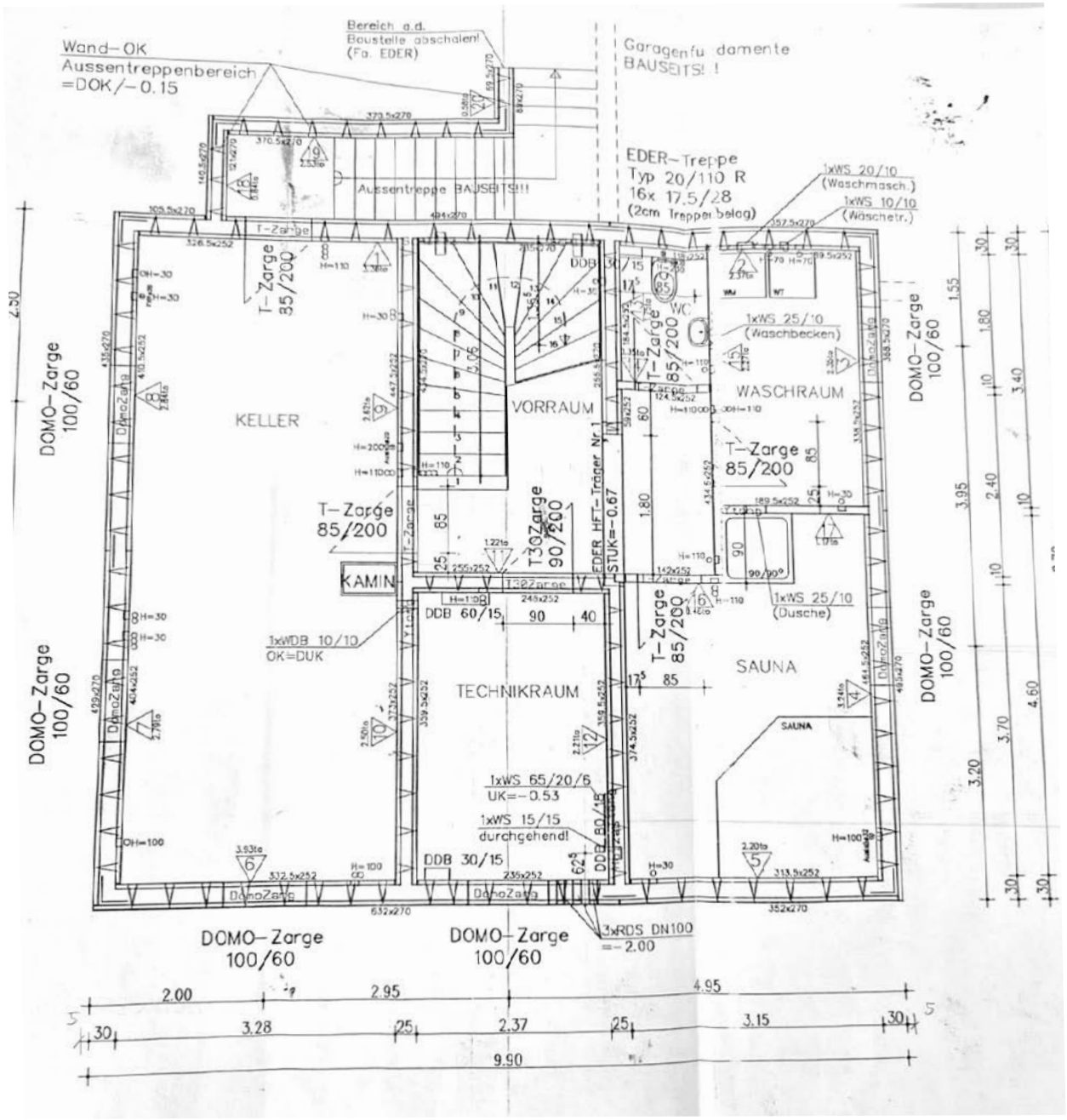
**GESAMT** **ca. 96,54 m²**

Garage ca. 32,40 m²




# Plan OG

| | |
|---|---|
| Diele | 8,27 m² |
| Büro | 5,29 m² |
| Bad/WC | 9,66 m² |
| Schrankraum | 3,66 m² |
| Schlafzimmer | 13,92 m² |
| Kinderzimmer | 12,87 m² |
| Kinderzimmer | 13,27 m² |
| **GESAMT** | **66,94 m²** |




# Plan Keller

| | |
|---|---|
| Keller | 26,6 m² |
| Technikraum | 8,40 m² |
| Waschraum | 7,80 m² |
| WC | 2,10 m² |
| Sauna | 13,70 m² |
| Vorraum 1 | 10,20 m² |
| Vorraum 2 | 2,00 m² |
| **GESAMT** | **70,80 m²** |



Bild KI-unterstützt bearbeitet

# Lage

| | |
|---|---|
| **Kindergarten:** | **1,2 km \| 2 min** |
| **Apotheke:** | **1,5 km \| 2 min** |
| **Arzt:** | **1,3 km \| 2 min** |
| **Fitnessstudio:** | **1,7 km \| 3min** |
| **Volksschule:** | **1,2 km \| 2 min** |
| **Nahversorger:** | **1,6 km \| 2 min** |
| **Gastronomie:** | **1,4 km \| 2 min** |
| **Bahnhof:** | **1,5 km \| 4 min** |
| **Freibad:** | **900 m \| 2 min** |




Quelle: www.google.com/maps Google Maps

Das Einfamilienhaus befindet sich in Weireth 15, 4720 Kallham, und verbindet großzügiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens.

Kindergarten und Volksschule befinden sich jeweils in etwa 1 km Entfernung. Nahversorger, Apotheke, Arzt und Fitnessstudio sind bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Auch gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Für Pendler ist der Bahnhof in rund 2,2 km Entfernung gut erreichbar. Das Freibad sowie weitere Sportstätten liegen nur rund 900 Meter entfernt und bieten insbesondere in den Sommermonaten eine attraktive Freizeitmöglichkeit.

# Kallham

**2,11 km² / 1.573 Einwohner*innen  26,72 km² / 2.535 Einwohner*innen**

**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 Verbindungstrasse 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.

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 30km2. Im Ortszentrum trifft man auf einen Supermarkt und Einkehrmöglichkeiten, 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 Einkehrmöglichkeiten machen Neumarkt-Kallham zu einem sehr lebenswerten Standort.

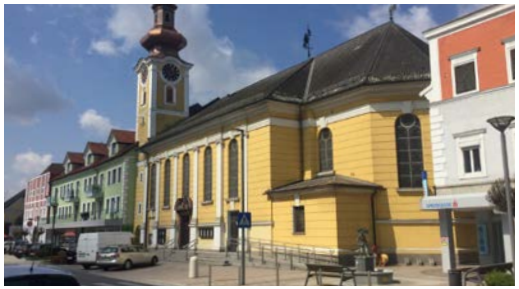






Bild KI-unterstützt bearbeitet



















Bild KI-unterstützt bearbeitet



Bild KI-unterstützt bearbeitet

# KONTAKT

“ Jetzt gleich **Beratungsgespräch** vereinbaren!

immobilien bär




**Ing. Johann Gattermaier BEng.**

T: +43 699 11 94 94 13
E: office@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 g eignet- 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.