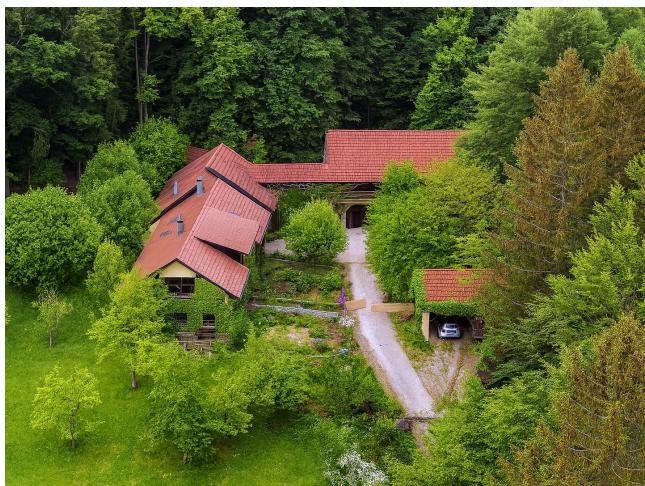


# Exposé

## Einfamilienhaus in Klaffer am Hochficht

**Traumanwesen für Naturliebhaber - 12.000 m<sup>2</sup>  
Alleinlage, nahe Skigebiet & Golfplatz, Pferdehaltung**



Objekt-Nr. OM-381361

### Einfamilienhaus

Verkauf: **960.000 €**

4163 Klaffer am Hochficht  
Oberösterreich  
Österreich

Grundstücksfläche	12.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	255,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr privater Rückzugsort im Herzen des Böhmerwalds – wo Stille und Lebensqualität sich begegnen.

Schneller erreichbar als viele Ferienhäuser in den Alpen – und mit absoluter Privatsphäre.

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint Natur, Ruhe und Freizeitqualität auf höchstem Niveau. Inmitten des geschützten Böhmerwald-Naturschutzgebiets gelegen, umfasst die Liegenschaft ca. 12.000 m<sup>2</sup> Grund mit Wiesen, altem Baumbestand und beeindruckender Privatsphäre – ohne direkte Nachbarn und mit atemberaubender Aussicht auf unberührte Natur.

Das Hauptgebäude bietet ca. 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 9 Räume, darunter 3 Schlafzimmer und 3 Wohnzimmer, 2 Küchen, 2 Bäder mit Badewanne, ein Gäste-WC sowie ein lichtdurchfluteter Wintergarten. Die oberen Geschosse wurden 2013 hochwertig saniert, inklusive moderner Wandheizung, stilvoller Eichenparkettböden und durchdachter Raumauflistung. Zusätzlich sorgen 2 Kachelöfen und ein offener Kamin für gemütliche Wärme und behagliche Atmosphäre. Die Kombination aus moderner Ausstattung und traditioneller Bausubstanz bietet höchsten Wohnkomfort.

Zum Anwesen gehören zudem mehrere funktionale und gepflegte Nebengebäude, darunter:

- ein Pferdestall (ca. 72 m<sup>2</sup>) für bis zu 4 Pferde, mit darüberliegendem Heuboden
- eine kleine Reithalle bzw. Reitstall (ca. 130 m<sup>2</sup>), ebenfalls mit Heuboden
- eine großzügige Doppelgarage
- diverse Lager- und Wirtschaftsräume mit Strom- und Wasseranschluss

Alle Nebengebäude wurden ab ca. 1995 in solider Bauweise errichtet und befinden sich in sehr gutem Zustand. Damit eignet sich das Anwesen auch ideal für Pferdeliebhaber, Selbstversorger oder jene, die ein Refugium in einzigartiger Natur suchen.

## Ausstattung

- Wohnfläche ca. 255 m<sup>2</sup>
- 9 Zimmer davon 3 Schlafzimmer, 3 Wohnzimmer
- 2 Küchen und eine Teeküche
- 2 Badezimmer mit Wanne, 1 Gäste-WC
- Wintergarten, Eiche-Parkett, Wand- und Radiatorheizungen
- 2 Kachelöfen und ein offener Kamin für behagliche Atmosphäre
- Ölzentralheizung, Wandheizung (oben), Radiatoren (unten)
- Doppelgarage, Werkstatt-/Lagerräume
- Strom- und Wasseranschlüsse in Nebengebäuden
- Pferdestall (72 m<sup>2</sup>) + Heuboden, Reithalle (130 m<sup>2</sup>) + Heuboden
- Öffentliche Wasserversorgung direkt von Quelle
- Telefon & Internetanschluss vorhanden
- Sehr gepfleger Zustand – bezugsfertig

Das Grundstück eignet sich auch ideal für Selbstversorgung (z. B. Gemüseanbau, Kleintierzucht, private Weideflächen) oder die Ausübung eines naturnahen Lebensstils.

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie liegt auf etwa 770 m Seehöhe in absoluter Alleinlage, umgeben von Wald und Wiesen – eingebettet in die hügelige Naturlandschaft des Böhmerwalds. Die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte Straße bis an den Waldrand, gefolgt von ca. 300 m gut ausgebauter Schotterstraße. Der öffentliche Winterdienst endet ca. 50 m vor dem Haus, gegen eine kleine Gebühr wird der Schnee auch bis zum Haus geräumt.

Die Ruhelage ohne Sichtkontakt zu Nachbarn garantiert völlige Privatsphäre – gleichzeitig ist die Infrastruktur des Ortes Klaffer am Hochficht und Ulrichsberg rasch erreichbar (Supermarkt, Bank, Arzt, Gastronomie in wenigen Minuten).

Das direkte Umland bietet einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert:

- das familienfreundliche Skigebiet Hochficht ist nur ca. 2,5 km Luftlinie entfernt
- der Golfpark Böhmerwald liegt in ca. 4,5 km Entfernung
- Passau: ca. 40 Min. Fahrzeit
- Linz: ca. 1 Std. Fahrzeit
- München: ca. 2,5 Std. Fahrzeit

Zahlreiche Wander-, Reit- und Radwege durchziehen die Umgebung, ebenso bieten sich Möglichkeiten zum Schwimmen, Langlaufen oder einfach Genießen der Natur. Diese Liegenschaft ist ideal für all jene, die die Kombination aus Ruhe, Natur und Aktivität schätzen – ein wahrer Kraftplatz.

**Infrastruktur:**  
Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Vogelperspektive niedrig



Vogelperspektive hoch

# Exposé - Galerie



Haus Ansicht schräg unten



Badezimmer oben

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Panoramafenster



Wohnzimmer 1 unten

# Exposé - Galerie



Kachelofen, Kamin Wohnzimmer



Haus Ansicht schräg oben

# Exposé - Galerie



Haus Ansicht schräg oben grün



Haus Ansicht Wiese nah

# Exposé - Galerie



Haus Panoramafenster



Panoramafenster innen seitlich

# Exposé - Galerie



Haus Ansicht Wiese weit



Übergang Heuboden

# Exposé - Galerie



Anbau Reitstall u. Heuboden



Eingang Reitstall

# Exposé - Galerie



Garage vorne



Garage hinten

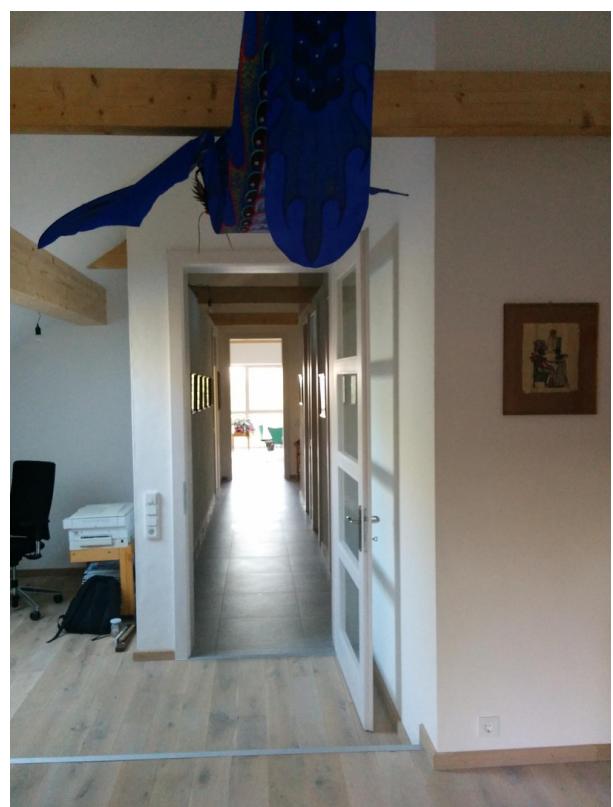
# Exposé - Galerie



Haus Ansicht Zufahrt



Gang oben 1



Gang oben 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 oben



Büro oben

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1 unten



Treppe

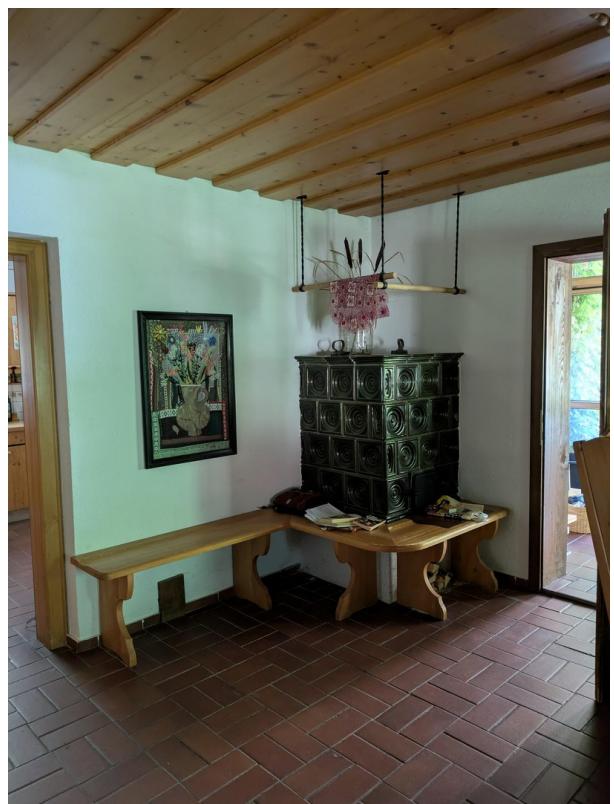
# Exposé - Galerie



Durchgangszimmer



Wohnzimmer 2 unten



Kachelofen Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Treppe



Küche 1 unten

# Exposé - Galerie



Heuboden



Reithalle

# Exposé - Galerie



Pferdestall

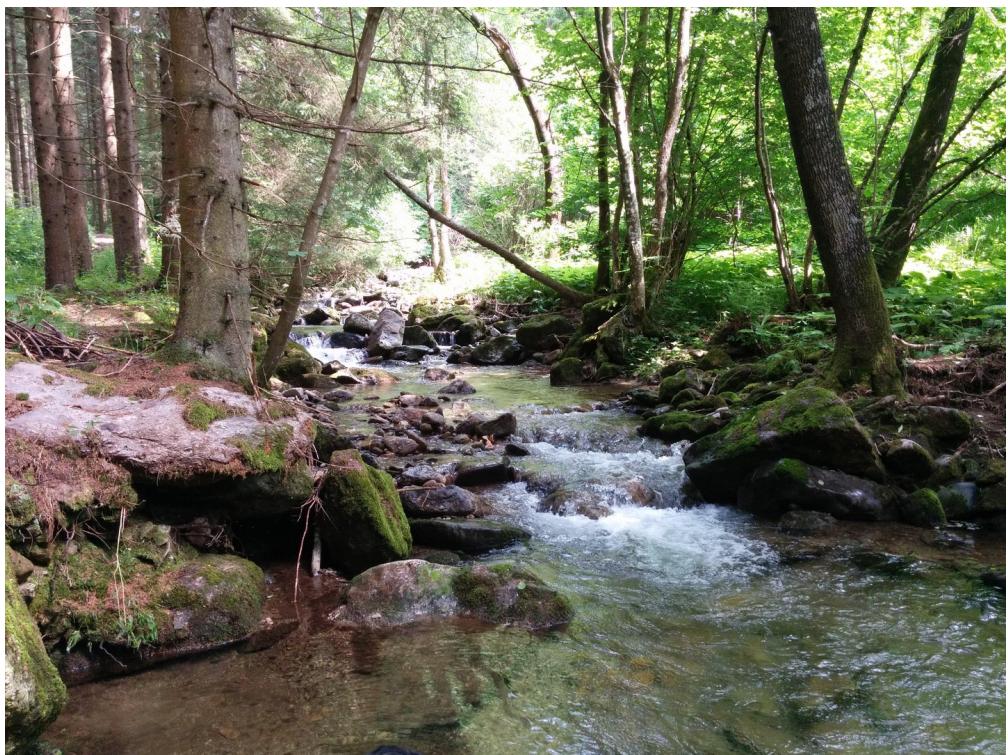


Lagerraum

# Exposé - Galerie

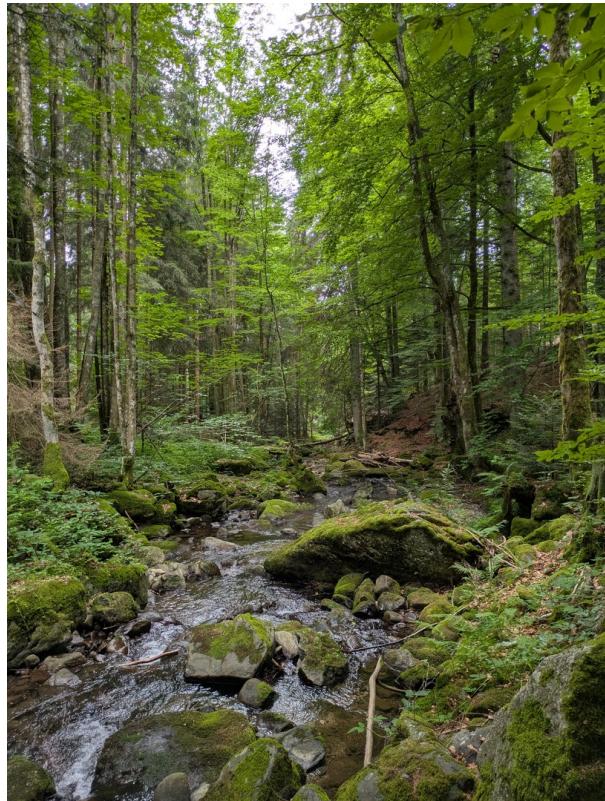


Heizungsraum



Klafferbach

# Exposé - Galerie



Wald



Forststraße

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

