

Exposé

Einfamilienhaus in Rohrbach-Berg

Einzigartige Lage mitten in der Bezirkshauptstadt Rohrbach-Berg



Objekt-Nr. OM-467489

Einfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

4150 Rohrbach-Berg
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	2008	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.027,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	200,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnhaus in exklusiver Lage und naturnaher und energieeffizienter Bauweise! Oberhalb des Zentrums der Bezirkshauptstadt gelegen mit unverbaubarem Blick auf den Pöschlteich fasziniert das Anwesen jeden Besucher mit dem unvergleichlichen Ausblick und dem aufwändig gestalteten parkähnlichem Grundstück.

Im Jahr 2008 auf dem gut 1.000m² großen Grundstück errichtet punktet das moderne Wohnhaus mit einem Kellergeschoß in Massivbauweise und separatem Eingang vom Garten. Das Erdgeschoß und Obergeschoß wurde mit einem massiven stehenden Block aus Fichtenholz errichtet (im Vergleich zur sonst üblichen horizontalen Blockbauweise entstehen bei dieser vertikalen Bauart keine Setzungen!) mit vorgehängter hinterlüfteter Fassade aus Lärche (Sturzschalung) mit natürlicher Vergrauung. Die dazwischenliegende Dämmebene ist in Zellulose ausgeführt. Durch den Einsatz von massiven Leimbindern konnte die aufwändige und einzigartige Architektur elegant und gefällig umgesetzt werden.

Ca. 180m² Wohnnutzfläche auf 3 Ebenen, Holz-Alu-Fenster u.-türen mit massivem Holz-Stock, große Hebe-Schiebetüre im EG auf die großzügige Terrasse. Anzahl Zimmer: Küche mit Halbinsel und Bar, Essbereich mit großem Tisch und moderner Eckbank in massiver Eiche, Wohnraum mit eingebautem Kaminofen und Bibliothek, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, 2 Schrankräume, 2 Bäder, 3 WC, Gästezimmer, Büro, Abstellraum, Technikraum, Garage mit breitem Hörmann-Tor.

Garage für 1,5 Pkw - Carport - Parkähnlicher Garten - Sauna - Staubsaugeranlage auf 3 Ebenen - Hochwertige Massivholz- Böden und-Innentüren (Eiche) - Energieautark: 16 kWp-PV-Anlage, 22 kWh-Stromspeicher mit Notstromfunktion, Tischherd - Energieeffiziente und wartungsarme Wärmeversorgung durch Wärmepumpe mit Tiefenbohrung (3x60m), Regenwasserzisterne 10m³

Ausstattung

-Nebengebäude:

* Gartenhaus aus massivem Altholz und Mühlviertler Granit in rustikalem Stil mit antikem Mobiliar, Biergarten und Tischherd samt Edelstahl-Aussenkamin für Bewirtung und Notfallversorgung

* Carport aus massivem Altholz (Wohnwagen-u.Wohnmobil-tauglich mit Durchfahrthöhe an die 3 Meter)

* Hühnerstall u.-Umzäunung usw.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

-Im Haus verbleibende Geräte und Zubehör: extra Tiefkühlschrank, Küche mit Halbinsel und allen Einbaugeräten, Esstisch und Eckverbau aus massiver Eiche, indirekte Beleuchtungen, Lampen, Bibliothek/Wandverbau im Wohnzimmer mit teils antikem Mobiliar, Weinkeller, Bibliothek/Wandverbau mit Stauraum im OG, diverse vom Tischler maßgefertigte Kästen und Staulösungen (zB Raumteiler, Wandverbau), Granit-Tröge rund um das Haus, ca. 100m² Granitsteine zur weiteren Gartengestaltung usw.

-Bezugsfertig ab Sommer 2026 - zusätzlich verbleibendes Inventar nach individueller Vereinbarung!

Lage

Wohnen mit fantastischem Ausblick - zentrumsnahe Hang-Lage mit Süd-West-Fernsicht in die Alpen - unverbaubarer Blick auf die Bezirkshauptstadt Rohrbach und das südwestliche Mühlviertel!

Sämtliche Infrastruktur (Behörden, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Unterhaltung, etc.) fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Parkähnlicher Garten mit gepflegtem Baum- u. Strauchbestand, dadurch rundum blickgeschützt und hitzeresistent - ruhiges und dennoch zentrales Wohnen im Grünen!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Erdwärme
Baujahr	2008
HWB	46,00 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	B
fGEE	0,80
fGEE Energieklasse	A

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie





Exposé - Galerie



Gartenhütte und Biergarten

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Outdoor-Grill



Exposé - Galerie

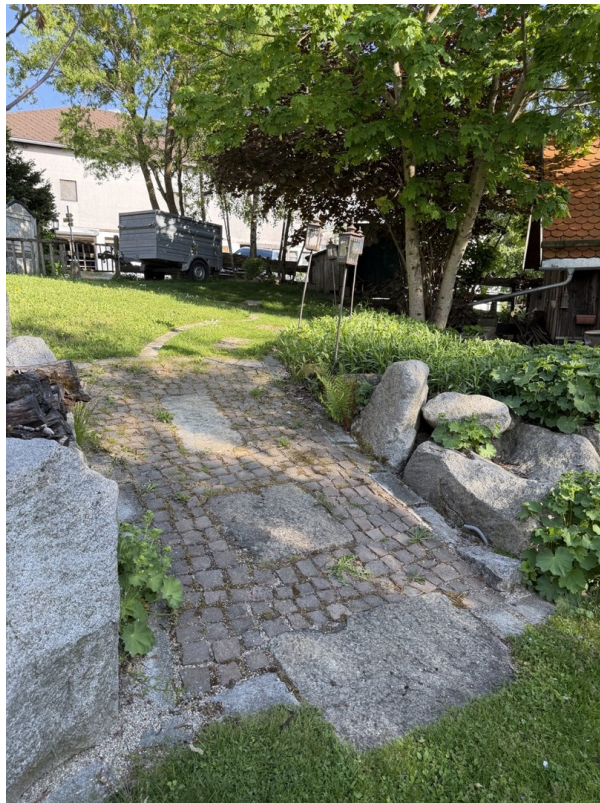


Zufahrt Garage

Exposé - Galerie



Nebeneingang



Wegegestaltung im Garten

Exposé - Galerie



Haupteingang

Exposé - Galerie



Terrassenzugang



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Essen

Exposé - Galerie



Küche



Wohnen

Exposé - Galerie



Kamin



Vorraum

Exposé - Galerie



Arbeitsplatz im OG



Exposé - Galerie



Bad OG

Exposé - Galerie



Schrankraum OG



Unverbaubare Aussicht

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Schrankraum EG

Exposé - Galerie

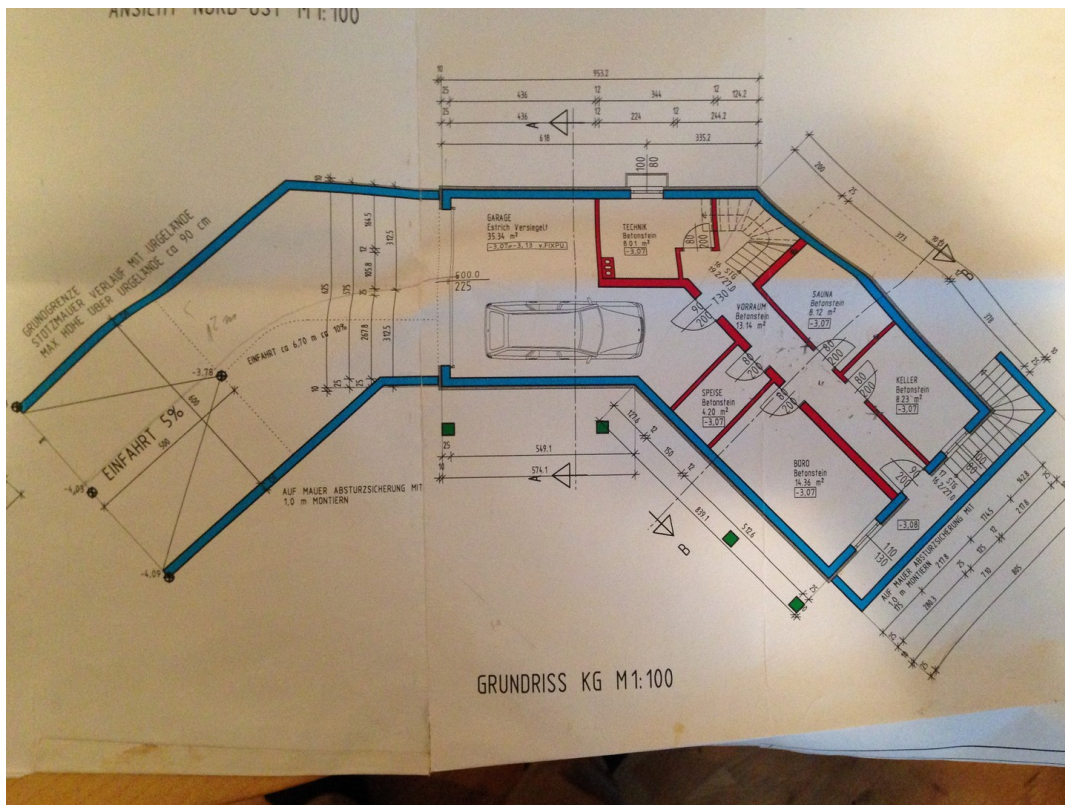
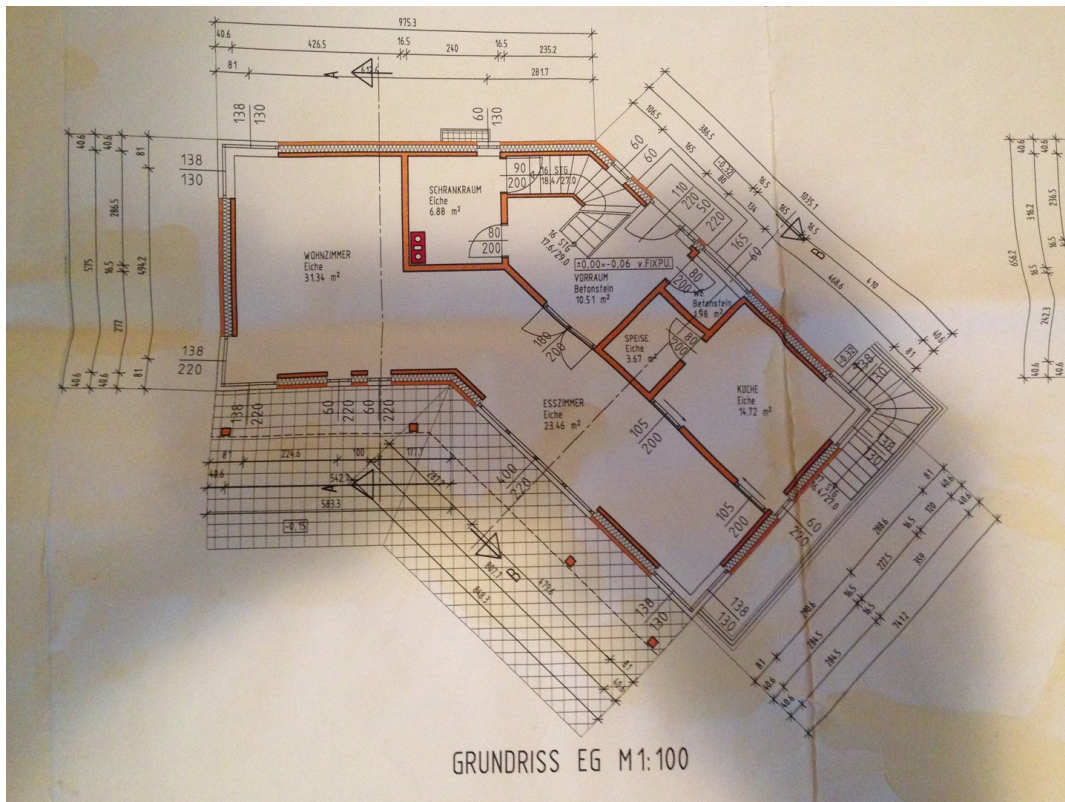


Stiege UG



Bad + Sauna UG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

