



#0004004504

## Exklusiver Landsitz mit Nebenhaus, Pool, Biotop und zahlreichen Extras in Alleinlage

4772 Lambrecht



Kaufpreis: Auf Anfrage

Wohnfläche: 317,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Prok. Georg Brunner  
Leiter des Immobilienbüros Ried i.l. |  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Real-Treuhand Immobilien  
brunner@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8003  
+43 50 6596 9783





## BESCHREIBUNG

Dieses Naturjuwel bestehend aus einem stilvollen Landhaus, einem Nebenhaus, exklusivem Weinkeller, einem Pool, einem großzügigen Biotop sowie vielen weiteren Extras befindet sich im Herzen des Innviertels.

Die parkähnlich angelegte Gartenlandschaft in Alleinlage bietet einen einzigartigen Fernblick in das sanfte Innviertler Hügelland.

Das Anwesen ist ca. 2 km vom Ortskern Lambrechten und ca. 15 km von der Bezirksstadt Ried im Innkreis entfernt, die nächstgelegene Autobahnauffahrt Ried i.I. sowie Einkaufsmöglichkeiten erreicht man in wenigen Fahrminuten.

Das Hauptwohnhaus:

Baujahr 1981 in massiver Ziegelbauweise vereint stilvolle Eleganz mit hochwertigem Komfort auf ca. 317 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. beheizbaren Wintergarten.

Maßgefertigte Tischlermöbel wie in der hauseigenen Bibliothek, in der Wohnküche oder der Gaderobe verleihen dem Wohnhaus eine besonders warme und gemütliche Atmosphäre auf hohem Niveau.

Ein besonderes Highlight dieser Arbeiten ist die Holzdecke über dem Essbereich, dafür wurde ein sorgfältig ausgewähltes Holz aus ca. 1600 verbaut.

Stimmige Parkett- Granit-, Fliesen- und Solnhofer Steinböden runden das Landhausambiente ab.

Die an die Tischlerküche im Wohnbereich angrenzende Arbeitsküche aus Edelstahl verfügt über erstklassige Gaggenau-Geräte wie Dampfgarer, XXL-Backrohr, Weinklimaschrank, Kühl-Gefrierkombination und Gläserpüler.

Sie bietet ausreichend Platz, um auch eine größere Gästeanzahl gut zu bewirten.

Die Kombination aus Kachelofen im Wohnbereich und Holzofen in der Küche, der sich auch zum Kochen eignet, trägt zu einer angenehmen Wärme bei. Auch der Specksteinofen in der Bibliothek und der offene Kamin im nachträglich errichteten Wintergarten sorgen für eine behagliche Atmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere Schlafräume mit Balkonen, ein Fitnessraum, eine Sauna und ein Badezimmer mit Whirlpoolbadewanne.

**Maklerservice & Bewertung**

Das Wohnhaus ist an die ca. 29 m<sup>2</sup> große Doppelgarage und einen ca. 14 m<sup>2</sup> Lagerraum angebunden und ist teilunterkellert.

Die Wasserversorgung erfolgt über die beiden hauseigenen Brunnen. Auf den Dächern befindet sich eine Photovoltaik- und eine Solaranlage. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung über die Fußbodenheizung und zusätzlich über Radiatoren.

Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Das Nebenhaus:

Beim Nebenhaus besticht die am Pool angrenzende Außenbar mit Blick ins Grüne.

Das Objekt wurde im Jahr 2001 in Holzriegelbauweise errichtet und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 192 m<sup>2</sup>, die sich auf das Erd- und Obergeschoss verteilt.

Im Erdgeschoss befinden sich diverse Lager- und Technikräume, eine Garage, ein WC sowie ein Umkleideraum.

Das vielseitig nutzbare Obergeschoss mit separaten Außenzugang ist mit einem Badezimmer, einer Küchenzeile und zwei großzügigen Räumlichkeiten mit Balkonen ausgestattet.

Beheizt wird über die Öl-Zentralheizung. Das Dach mit Biberschwanzeindeckung spiegelt die Optik des Haupthauses.

Der Weinkeller:

Ein weiteres und ganz besonderes highlight des Anwesens ist der Weinkeller. Es handelt sich um einen geschmackvoll ausgestatteten ca. 86 m<sup>2</sup> großen Gewölbekeller, welcher in Weinkeller und Kellerstüberl unterteilt ist. Die Vollziegel, die aus Monarchiezeiten stammen, verleihen dem Keller ein besonderes Flair.

Ausgestattet ist der Weinkeller mit massiven Holztischen eines regionalen Tischlerbetriebs. Der offene Kamin im Stüberl lädt zu gemütlichen Stunden bei einem Glas Wein.

Die Außenanlage:

Das Anwesen mit ca. 9.965 m<sup>2</sup> (teils Bauland und teils Grünland) ist geschmackvoll mit vielfältigen Baum- und Pflanzen angelegt.



**Maklerservice & Bewertung**

Der östliche Teil der Liegenschaft umfasst einen Nasch- und Gemüsegarten mit großzügigem Gewächshaus, Hochbeeten sowie einer Holzhütte, die mit ca. 40 m<sup>2</sup> ausreichend Stauraum für kleine bis große Geräte und Fahrzeuge bietet.

Durch imposante Pflanz- und Rosenbögen gelangt man in den mittleren Teil, dort befindet sich das Nebenhaus mit Außenbar und Pool, der Weinkeller, der schön angelegte Zufahrtsbereich und das Wohnhaus.

Im westlichen Bereich befindet sich das idyllische und naturbelassene Biotop mit Pavillon. Angrenzend findet man eine angelegte Bienenwiese und die liebevoll, nach Baumarten gekennzeichneten Baumbestände.

Verschaffen Sie sich einen ersten Überblick über diese außergewöhnliche Liegenschaft, welche hohe Lebensqualität, Komfort und Natur auf einzigartige Weise verbindet:

<https://www.youtube.com/watch?v=zbrdfrEFosY>



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1981
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Garage, 8 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 317 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 235 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 9.965 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	08.03.2022
Gültig bis	07.03.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	174,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	1,87
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Bäder	2
Toiletten	4
Terrassen	3
Balkone	5

### MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage	Räume und Flächen	Bibliothek, Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wintergarten, Wasch/Trockenraum
----------	---------------	-------------------	--



**Maklerservice & Bewertung**

Sonderausstattung	Swimming Pool, Sauna	Fußboden	Fliese, Stein, Parkett, Granit, Terrakotta
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Holzbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Teilunterkellert		





---

## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### GESAMTKOSTEN

---

Kaufprovision

3% zzgl. 20% USt.

---





## LAGE UND UMGEBUNG

### Exklusives Anwesen im Grünen

Das Anwesen gehört zur Gemeinde Lambrechten und ist ca. 2 km vom Ortskern entfernt aufgrund der exklusiven Alleinlage ist das Anwesen der perfekte Ort um zu Genießen und zu entspannen. Dennoch befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, Volksschule und Kindergarten binnen weniger Minuten.

### Wegstrecken:

10 km, 10 min - Innkreisautobahn A8 Ried im Innkreis

15 km, 15 min - Bezirkshauptstadt Ried im Innkreis

22 km, 20 min - Bezirkshauptstadt Schärding am Inn

43 km, 40 min - Passau, Deutschland





GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Naturjuwel im Herzen des Inntertals](#)

