



#0004004504

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

4772 Lambrecht



Purchase price: On request

Living Area: 317,00 m²

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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 m² 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 m² große Doppelgarage und einen ca. 14 m² 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 m², 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 m² 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 m² (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 m² 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>



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1981
Heating	Central Heating: Oil, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Garage, 8 x Open

AREAS

Living Area	ca. 317 sqm
Usage Area	ca. 235 sqm
Base Area	ca. 9.965 sqm
Storage Area	ca. 40 sqm
Cellar Area	ca. 151 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	08.03.2022
Valid until	07.03.2032
HWB-Value (KWh/m ² /a)	174,00
HWB Class	 E
fGEE Value	1,87
fGEE Class	 D

SEGMENTATION

Bathrooms	2
Toilets	4
Terraces	3
Balconies	5

FEATURES

View	Distant View	Additional rooms and areas	Library, Guest Toilet, Storeroom, Wintergarden, Drying Room
Special configuration	Swimming Pool, Sauna		



Floor	Flagstone, Stone, Parquet, Granite, Terrakotta		
Construction	Massive Construction, Wooden Construction	Furnished	Partially furnished
Cellar	Partial cellar		





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

TOTAL

Commission Buy

3% plus 20% VAT





INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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

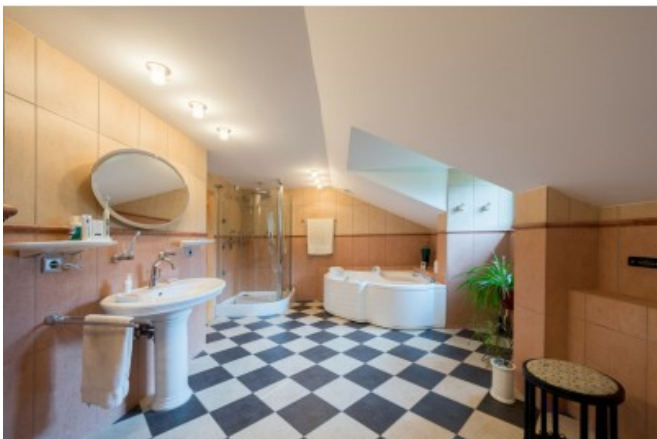
22 km, 20 min - Bezirkshauptstadt Schärding am Inn

43 km, 40 min - Passau, Deutschland



GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Naturjuwel im Herzen des Innviertels](#)

