



Freidegg 106, 3325 Ferschnitz | Haus | Objektnummer: 1376

Design trifft Natur - Luxuslandhaus



Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Lichtenberger

Executive Director

0676/88680886

wol@immolution.at
www.immolution.at/

Immolution GmbH - Vermarktung | Finanzierung | Leistbares Wohnen

Betriebsstraße 17/2, 4213 Unterweikersdorf

+43 676 88 68 0886 | info@immolution.at | www.immolution.at

ATU 74445479 | FN 512344y | Landesgericht Linz



Design trifft Natur - Luxuslandhaus



Lage

Traumhaftes Wohnen im Grünen mit Top-Anbindung und grenzenlosen Möglichkeiten

Beschreibung

LANDIDYLLE MIT LUXUS & VIEL RAUM FÜR VISIONEN

Ein Refugium, das berührt – Wohnen, wo Natur und Eleganz sich begegnen

Am Ende einer ruhigen Sackgasse, verborgen zwischen sanftem Grün und gewachsenen Bäumen, öffnet sich ein außergewöhnliches Anwesen, das von Ruhe, Stil und Großzügigkeit erfüllt ist. Dieses besondere Landhaus ist mehr als ein Zuhause – es ist ein Ort zum Durchatmen, ein Platz der Kraft, des Rückzugs und des Ankommens.

Das Anwesen wird aktuell geteilt und umfasst im Angebotsumfang ein **1.729 m² großes Grundstück** – ein geschütztes Stück Erde, das Privatsphäre schenkt und Raum für Naturgenuss bietet.

Zusätzlich stehen ca. 1.200 m² als optionale Erweiterungsfläche zur Verfügung, ideal als Bauparzelle, Gartenvergrößerung oder langfristige Wertanlage.

Architektur & Wohngefühl – Großzügigkeit, Licht und klare Eleganz

Mit über **320 m² Wohnfläche** bietet das Haus ein Wohngefühl, das man nicht nur sieht, sondern spürt. Lichtdurchflutete Räume, weitläufige Sichtachsen und die enge Verbindung zur Natur schaffen ein warmes, zugleich repräsentatives Ambiente.

Immolation GmbH - Vermarktung | Finanzierung | Leistbares Wohnen

Betriebsstraße 17/2, 4213 Unterweikersdorf

+43 676 88 68 0886 | info@immolation.at | www.immolation.at

ATU 74445479 | FN 512344y | Landesgericht Linz



Erdgeschoss – 164 m² Wohlfühlbereich

Das Erdgeschoss wurde in den letzten Jahren mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Herzstück ist die exklusive **Mastersuite** – ein privates Luxusrefugium mit edlem Bad und **eigenem Kamin**, der an kühlen Abenden eine besondere Atmosphäre schafft.

Hochwertige Materialien, großzügige Raumaufteilung und helle Fensterfronten sorgen für ein Gefühl, das sowohl Ruhe als auch Eleganz ausstrahlt.

Obergeschoss – 156 m² voller Möglichkeiten

Das obere Geschoss überrascht mit Flexibilität und Stil.
Es bietet:

- zwei **Juniorsuiten à 26 m²** – ideal für Familie, Gäste oder Homeoffice
- einen beeindruckenden **68-m²-Mehrzweckraum**, der Leben, Arbeit oder Hobbys großzügig Raum gibt
- einen zusätzlichen **15-m²-Nebenraum**, ideal als Atelier, Fitnessstudio, kleines Apartment oder Kreativzimmer

Ein Bereich, der sich immer wieder neu erfinden kann – je nachdem, was Ihr Leben gerade braucht.

Garten & Außenbereiche – ein Platz zum Aufatmen

Der eingewachsene Garten ist ein kleines Paradies: blickdicht, gepflegt, mit alten Obstbäumen und liebevoll gestaltet. Ein Mähroboter übernimmt die Pflege, sodass mehr Zeit bleibt für das Wesentliche – das Genießen.

Die **rund 100 m² große Terrasse** verbindet Innen- und Außenleben auf harmonische Weise. Ein besonderes Highlight ist der **ganzzjährig nutzbare Swimsa** mit Gegenstromanlage – ein privater Wellnessbereich unter freiem Himmel. Morgens ein paar Bahnen schwimmen, abends im warmen Wasser entspannen – ein Luxus, der jeden Tag besonders macht.

Lage & Lebensqualität – Natur, Sport & Infrastruktur vereint

Die Lage dieses Anwesens bietet eine seltene Kombination aus Ruhe und perfekter Erreichbarkeit:

- Tennisplatz direkt in der Nachbarschaft
- Golfplatz in nur 3 Minuten
- Radwege, Wandergebiete und Sportflughafen in unmittelbarer Nähe
- hervorragende Anbindung an die **A1 – nur 5 Minuten Fahrtzeit**
- kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Alltagszielen

Hier wohnt man im Grünen – ohne Abstriche an Komfort oder Mobilität.



Nebenräume & Ausstattung – durchdacht von A bis Z

Zur Immobilie gehören außerdem:

- eine **geräumige Doppelgarage (65 m²)**
- ein **Lagerraum mit 45 m²** – perfekt für Werkstatt, Hobby oder Stauraum
- ein weitläufiger **Keller mit 151 m²**, inklusive **Sauna**

Ein Angebot, das selbst gehobenen Ansprüchen gerecht wird und auch für große Familien, Homeoffice-Lösungen oder Mehrgenerationennutzung hervorragend geeignet ist.

Fazit – ein Ort mit Seele, Stil und Zukunftspotenzial

Dieses Landhaus ist kein gewöhnliches Objekt.

Es ist ein Zuhause voller Wärme, Persönlichkeit und Möglichkeiten. Für Menschen, die Ruhe lieben, die Natur schätzen und dabei nicht auf Luxus verzichten möchten.

Für Familien, Kreative, Unternehmer – oder alle, die einen besonderen Lebensort suchen.



Mit der Option, das Grundstück um weitere ca. 1.200 m² zu erweitern, bietet das Anwesen zudem langfristige Flexibilität und ein wertvolles Entwicklungspotenzial.

Hier entsteht nicht nur Wohnen – hier entsteht Leben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.729 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe
Wohnfläche:	ca. 320 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 151 m ²	Beziehbar:	2025-05-01
Garagenfläche:	ca. 65 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
Zimmer:	8	Möbiliar:	möbliert
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
WCs:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Terrassen:	3	Erschließung:	vollerschlossen
Garagen:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	modernisiert
		Baujahr:	1966
		Ausrichtung:	Süden
		Letzte Sanierung:	2023
		Letzte Generalsanierung:	2016
		Energieausweis	
		Gültig bis:	04.07.2034
		HWB:	 75,9 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,42

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Dachform:	Satteldach	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Boden:	Fliesen, Parkett, Granit	Stellplatzart:	Garage
Befuerung:	Öl	Extras:	Sauna, Abstellraum, Grillstelle, Whirlpool
Ausblick:	Grünblick		



Preisinformationen

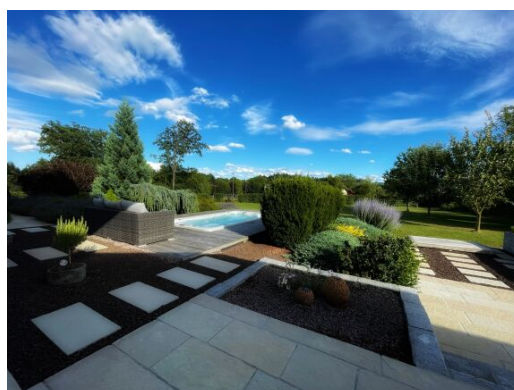
Kaufpreis:	890.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	2.781,25 €
Betriebskosten:	150,00 €
Heizkosten:	200,00 €
<hr/>	
Monatliche Gesamtbelastung:	350,00 €

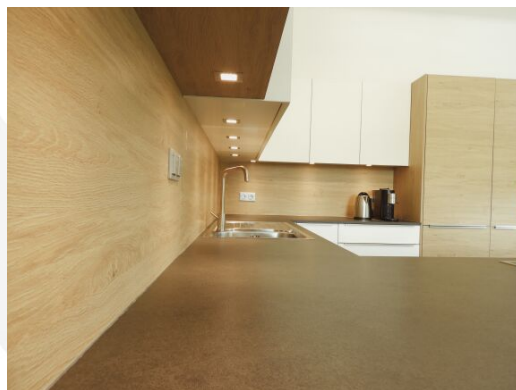
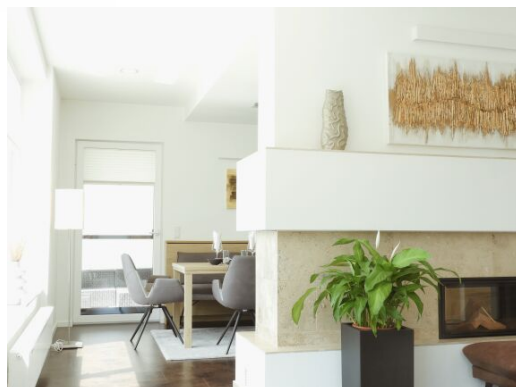
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	1,2% zzgl. 20% USt.
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



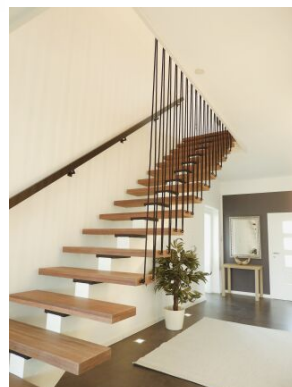
Weitere Fotos

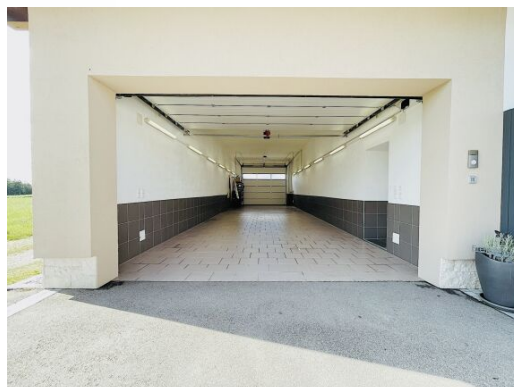








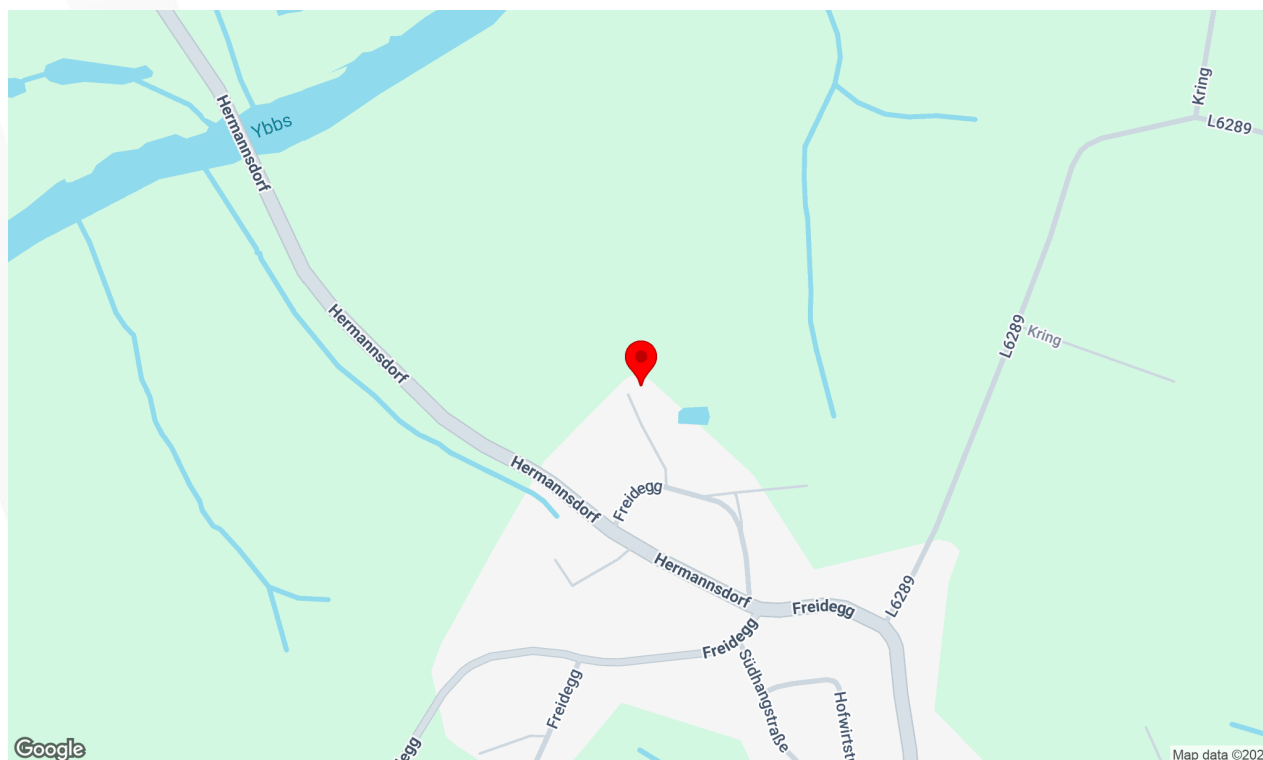






Lage

Freidegg 106, 3325 Ferschnitz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.100 m
Apotheke	2.725 m
Krankenhaus	7.475 m
Klinik	7.125 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.225 m
Bäckerei	1.250 m
Einkaufszentrum	3.050 m

Verkehr

Bus	300 m
Autobahnanschluss	4.100 m
Bahnhof	2.500 m
Flughafen	1.850 m

Kinder & Schulen

Schule	2.925 m
Kindergarten	2.950 m

Sonstige

Bank	1.225 m
Geldautomat	1.225 m
Post	3.375 m
Polizei	7.225 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Immolation GmbH - Vermarktung | Finanzierung | Leistbares Wohnen

Betriebsstraße 17/2, 4213 Unterweikersdorf

+43 676 88 68 0886 | info@immolation.at | www.immolation.at

ATU 74445479 | FN 512344y | Landesgericht Linz



Plan



Immolution GmbH - Vermarktung | Finanzierung | Leistbares Wohnen

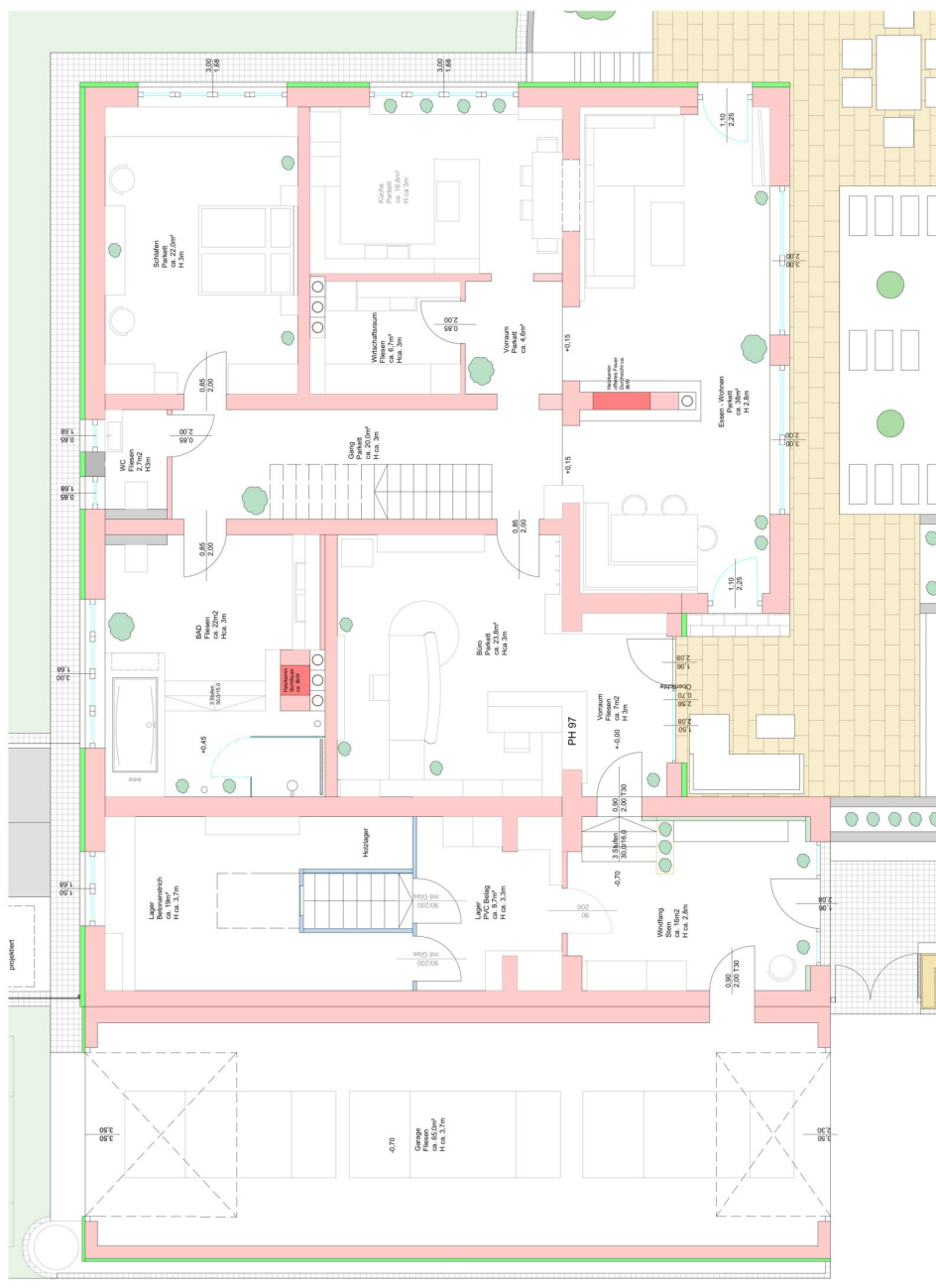
Betriebsstraße 17/2, 4213 Unterweikersdorf

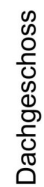
+43 676 88 68 0886 | info@immolution.at | www.immolution.at

ATU 74445479 | FN 512344y | Landesgericht Linz



Plan







Plan



Kellergeschoss

Immolution GmbH - Vermarktung | Finanzierung | Leistbares Wohnen

Betriebsstraße 17/2, 4213 Unterweiersdorf

+43 676 88 68 0886 | info@immolution.at | www.immolution.at

ATU 74445479 | FN 512344y | Landesgericht Linz



Plan

