



**DAHEIM IN PETTENBACH - HISTORISCHES JUWEL MIT VIEL POTENTIAL**

## LIEBLINGSHAUS

Immobilien sind mehr als nur vier Wände mit einem Dach darauf. Immobilien sind Lebensträume. Lebensräume. Sie erzählen Geschichten von den Menschen, die hier leben. Eine Wohnung oder ein Haus kaufen heißt auch: ein neues Zuhause schaffen... eine neue Geschichte beginnen. Wir überreichen Ihnen hiermit unser exklusives Exposé-Magazin, das wir sorgfältig und mit Liebe zum Detail erstellt haben. Gerne zeigen wir Ihnen die Räumlichkeiten auch persönlich. Dann beantworten wir Ihnen nicht nur alle Ihre Fragen, sondern haben auch Ideen und Vorschläge, wie diese Immobilie auf Ihre ganz persönlichen Wünsche und Bedürfnisse angepasst werden kann. Wir wollen, dass hier eine gute Geschichte für Sie beginnt!

Ihre Beatrix Ruthardt

Das sind  
die Fakten  
DIE ÜBERSICHT

## DAS SCHLÜSSELBRETT

Immobilientyp	Wohn- und Geschäftshaus (ehem. Bäckerei)
Adresse	Marktstraße 2, 4643 Pettenbach
Baujahr	ca. 1750 (erstmalig historisch erwähnt: 1619)
Größe	ca. 350 m <sup>2</sup> umbautes Grundstück
Bauweise	Stein- und Ziegelbau
Etagen	2 Etagen + ausbaufähiger Dachboden
Extras	Innenhof und Dachterrasse
Heizung	Gaszentralheizung
Energieausweis	in Arbeit
Parken	2 Garagen mit elektr. Sektionaltoren + 1 Frestellplatz
Ambiente	zentral gelegen, teils modernisiert
Außenbereich	geschlossener Innenhof & große Dachterrasse
Betriebskosten	ca. 350 Euro
Kaufpreis	380.000 Euro
Käuferprovision	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.
Ansprechbar für Sie	Beatrix Ruthardt, +43 (0)664 511 80 89
Mail	info@daheim-in-salzburg.at



# Herzlich Willkommen

IN PETTENBACH

“ *Was Pettenbach so besonders macht:  
Die Kombination aus intakter Natur, guter  
Infrastruktur und herzlicher Gemeinschaft –  
ein Ort, in welchem man sich sofort  
daheimfühlt!* ”



Das RUTHARDT Immobilien Exposé

## LEBENSQUALITÄT IM ALMTAL

Die Marktgemeinde Pettenbach im oberösterreichischen Bezirk Kirchdorf an der Krems liegt im Herzen des malerischen Almtals und gilt als Tor zum Nationalpark Kalkalpen. Rund 5.500 Einwohner schätzen die ideale Verbindung aus ländlicher Ruhe, gewachsener Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität.

### Lage & Erreichbarkeit:

Pettenbach liegt verkehrsgünstig nahe der Pyhrnautobahn (A9) sowie an der Almtalbahn, wodurch die Städte Wels, Linz und Steyr ebenso wie Kirchdorf und Gmunden rasch erreichbar sind. Auch Salzburg liegt nur etwa eine Stunde entfernt. Damit ist die Gemeinde nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein idealer Ausgangspunkt für Pendler.

### Infrastruktur & Bildung:

Die Ortschaft bietet eine hervorragende Nahversorgung: Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Ärzte, Apotheke, Banken und vielfältige Gastronomie sind direkt im Ort vorhanden. Für Familien ist Pettenbach besonders attraktiv: Kindergarten, Volks- und Mittelschule sowie Musikschule und vielfältige Vereinsangebote sichern eine umfassende Betreuung und Bildung vor Ort. Weiterführende Schulen und Fachhochschulen sind in den umliegenden Städten leicht erreichbar.

### Freizeit & Natur:

Die Umgebung von Pettenbach ist geprägt von einer abwechslungsreichen Landschaft: sanfte Hügel, Wälder und das idyllische Almtal laden zu Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten ein.

Der nahegelegene Almsee und die Kalkalpenregion bieten unzählige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung – vom Radfahren, über Reiten bis hin zum Skifahren in den umliegenden Bergen. Zahlreiche Vereine, Sportstätten und ein aktives Kulturleben stärken das Gemeinschaftsgefühl und sorgen für Abwechslung.

### Lebensqualität:

Die Marktgemeinde vereint die Vorteile einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit allen wichtigen Einrichtungen für den Alltag. Durch die zentrale Lage im Almtal und die gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist Pettenbach gleichermaßen ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

So präsentiert sich Pettenbach: lebenswert, naturverbunden und zukunftsorientiert – ein Ort, der Tradition und Moderne auf besondere Weise verbindet.

# DIE AUSSTATTUNG

## GEBÄUDE: WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

- ehemalige Bäckerei mit Gastraum, Backstube und Wohnräumen
- massiver Stein- und Ziegelbau
- U-förmige Bauweise mit geschlossenem Innenhof
- 2 Vollgeschosse + ausbaufähiger Dachboden (Ausbau begonnen)

## 2 ETAGEN

- Erdgeschoss: ehemalige Bäckerei mit Backstube (Anschlüsse vorhanden), Gastraum mit Toiletten, teils renovierte Räume, Lagerräume, Zugang zum Innenhof
- Obergeschoss (umfassend renoviert): großzügiges Wohnzimmer, Schlafräume, moderne Einbauküche, hochwertiges Badezimmer
- Dachboden: bereits begonnener Ausbau

## FENSTER

- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- Außentüren erneuert (Alu)

## HEIZUNG

- Gaszentralheizung + 2 Kachelöfen

## SONSTIGES

- 2 Garagen mit elektrischen Sektionaltoren
- großzügige Dachterrasse + geschlossener Innenhof



# Das ist die Immobilie

## GUTE ENTSCHEIDUNG

Mitten im Ortskern von Pettenbach, in unmittelbarer Nähe zur Kirche und umgeben von gewachsenem Ortsleben, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Gebäude mit einer langen Geschichte als Bäckerei und Wohnhaus. Das traditionsreiche Kreuzerbäckerhaus, dessen Wurzeln bis ins 17. Jahrhundert zurückreichen, verbindet Historie, Charme und modernes Wohnen auf einzigartige Weise.

Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: Ein U-förmiger Baukörper mit geschütztem Innenhof (ca. 40 m<sup>2</sup>) öffnet sich wie eine kleine Oase mitten im Zentrum. Hier genießt man Privatsphäre und Geborgenheit – ein Rückzugsort, der zugleich mitten im Leben liegt.

Das Haus umfasst zwei Etagen und einen ausbaufähigen Dachboden, dessen Ausbau bereits begonnen wurde. Im Erdgeschoss erinnern die großzügigen Räumlichkeiten an die Zeit der traditionsreichen Bäckerei. Die Anschlüsse für eine erneute Nutzung sind noch vorhanden, ebenso Sanitäranlagen und Nebenräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob Geschäft, Praxis, Atelier oder Werkstatt. Daneben wurde auch hier bereits mit Renovierungen begonnen, u. a. mit einer neuen Küche.

Im größtenteils renovierten Obergeschoss entfaltet das Haus seine ganze Wohnqualität. Ein großzügiges Wohnzimmer mit Panoramafenster und Kachelofen bildet das

Herzstück. Von hier gelangt man über einen Flur in die weiteren Räume: mehrere Schlafzimmer, Kinder- oder Gästezimmer, ein Badezimmer, ein Schrankraum mit Waschküche sowie ein Arbeitszimmer mit zweitem Kachelofen.

Ein besonderes Highlight ist die rund 60 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die sich als echtes Outdoor-Wohnzimmer nutzen lässt – mit viel Platz für Entspannung, Feiern und urbanes Gärtnern.

Die modernen Küchen im Erd- und Obergeschoss wurden 2020/21 umfassend erneuert und verbinden zeitgemäße Ausstattung mit praktischen Details.

Neben Induktionsherden stehen auch zwei traditionelle Tischherde zur Verfügung – ein charmantes Extra, das Gemütlichkeit und Tradition vereint.

Die Ausstattung zeigt sich insgesamt hochwertig: Parkett-, Fliesen-, Stein- und Vinylböden, Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung, erneuerte Alu-Außentüren sowie drei moderne Badezimmer und vier Toiletten.

Für wohlige Wärme sorgen die Gaszentralheizung, zwei Kachelöfen und die beiden Tischherde.

Auch die Nutzfläche des Hauses überzeugt: Mit ca. 350 m<sup>2</sup> umbautem Grundstück und

vielseitig nutzbaren Räumen bietet es Raum für individuelle Gestaltungsideen. Zwei Garagen mit elektrischen Sektionaltoren sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab.

Dieses Objekt ist ideal für alle, die Tradition und Moderne verbinden möchten: Familien, die großzügigen Wohnraum suchen, Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten, oder

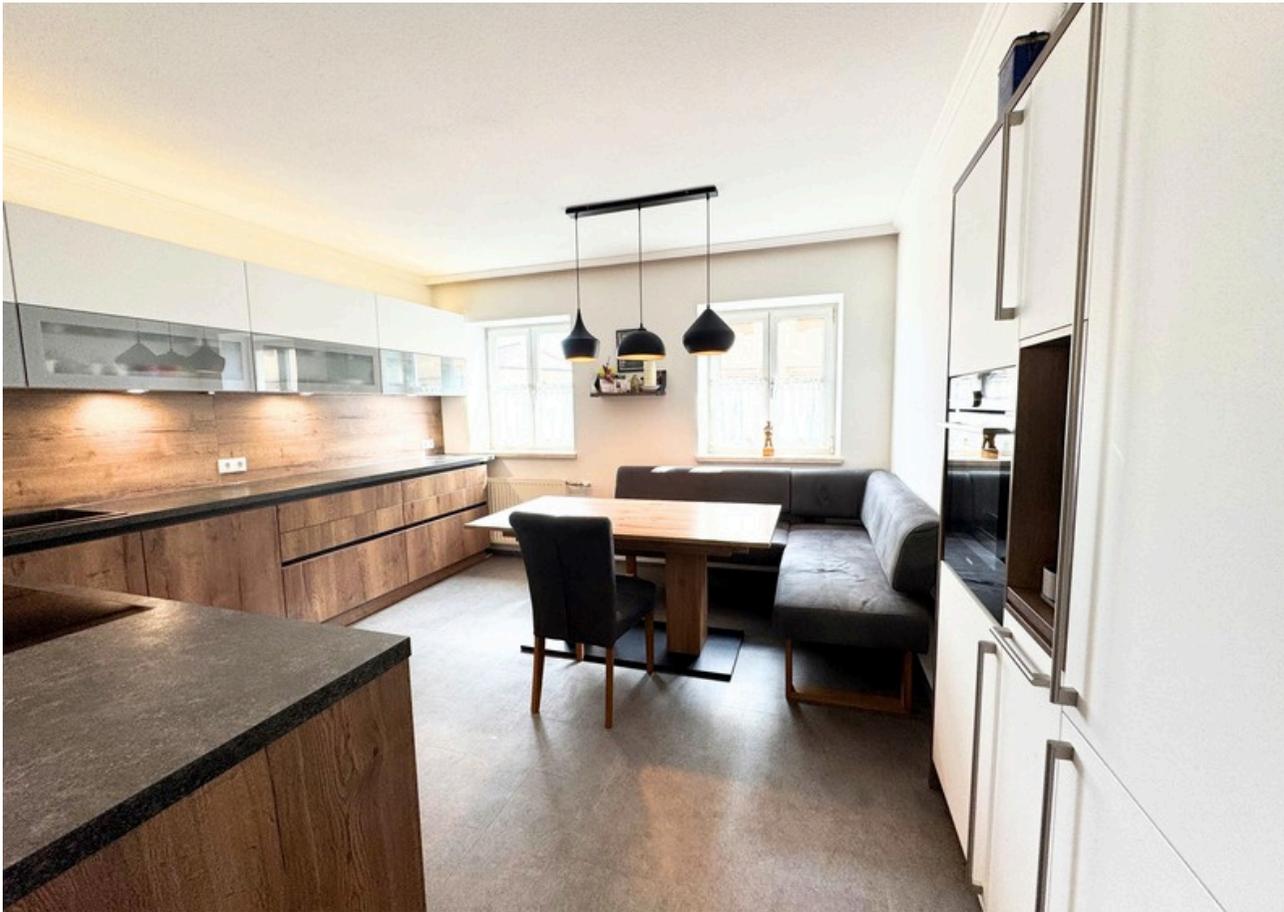
Investoren die das Ausbaupotenzial erkennen.

Das Kreuzerbäckerhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Stück Pettenbacher Geschichte, das darauf wartet, mit neuem Leben gefüllt zu werden.



LICHTDURCHFLUTETES, GROSSZÜGIGES WOHNZIMMER





# INNENAUSSTATTUNG

## BÖDEN

- Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen- und Steinböden
- Vinylböden

## BADEZIMMER

- 3 Badezimmer
- mit Walk-in-Duschen und stilvoller Ausstattung - 2020/2021 erneuert
- 4 separate Toiletten im Haus

## KÜCHEN

- 2 moderne Einbauküchen (2020/2021 komplett erneuert)
- voll ausgestattet mit Induktionsherden, hochwertigen Elektrogeräten und viel Stauraum
- zusätzlich jeweils mit Tischherd - für traditionelle Koch- und Heizmöglichkeiten



## WOHNEN

- großzügiges Wohnzimmer mit Kachelofen und Panoramafenster

## BESONDERHEITEN

- 2 Kachelöfen für gemütliche Wärme
- Ausbaufähiger Dachboden (Ausbau bereits begonnen)
- ehemalige Bäckereiflächen (derzeit als Lagerflächen genutzt)

# Das sind Ihre IMMOBILIENEXPERTEN

Wir sind Beatrix Ruthardt und Susanne Erhardt - nicht nur Geschäftspartner, sondern auch Mutter und Tochter.

Spezialisiert sind wir auf private und gewerbliche Immobilien in Stadt und Land Salzburg, Tirol, Oberösterreich und Bayern. Unsere Kunden erhalten von uns professionelle und fortschrittliche Serviceleistungen rund um das Immobiliengeschäft.

Die Ansprüche und Bedürfnisse unserer privaten und gewerblichen Kunden haben für uns oberste Priorität. Wir begegnen unseren Kunden kompetent, fair und freundlich. Durch unsere fachkundigen und effektiven Strategien, erreichen wir schnell und zuverlässig unser gemeinsames Ziel: die schnelle und sichere Vermarktung und Vermittlung der Immobilie.

Seit der Gründung unseres Immobilienbüros, konnten wir zahlreiche Käufer und Verkäufer erfolgreich zusammenbringen.

Wir freuen uns Ihr kompetenter, zuverlässiger und professioneller Ansprechpartner in Immobilienangelegenheiten zu sein.



**BEATRIX RUTHARDT**

GESCHÄFTSFÜHRUNG

**Aufgabengebiet:**

konzessionierte Immobilientreuhänderin,  
Verkauf und Vermittlung von Immobilien,  
Wertermittlung von Immobilien

+43 (0)664 511 80 89  
trixi@daheim-in-salzburg.at



**SUSANNE ERHARTT**

DIPL. IMMOBILIENMAKLERIN

**Aufgabengebiet:**

Immobilienvermarktung und -vermittlung,  
Immobilienfotografie, Webdesign, Social  
Media und Online Kommunikation

+43 (0)660 26 38 004  
susi@daheim-in-salzburg.at