

NATURLIEBHABER GESUCHT



Garten III

Objektnummer: 0001010027

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3202 Mainburg
Baujahr:	1962
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	171,30 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	1.349,00 m ²
Keller:	62,20 m ²
Heizwärmebedarf:	D 107,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	310.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Plesiutschnig

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien











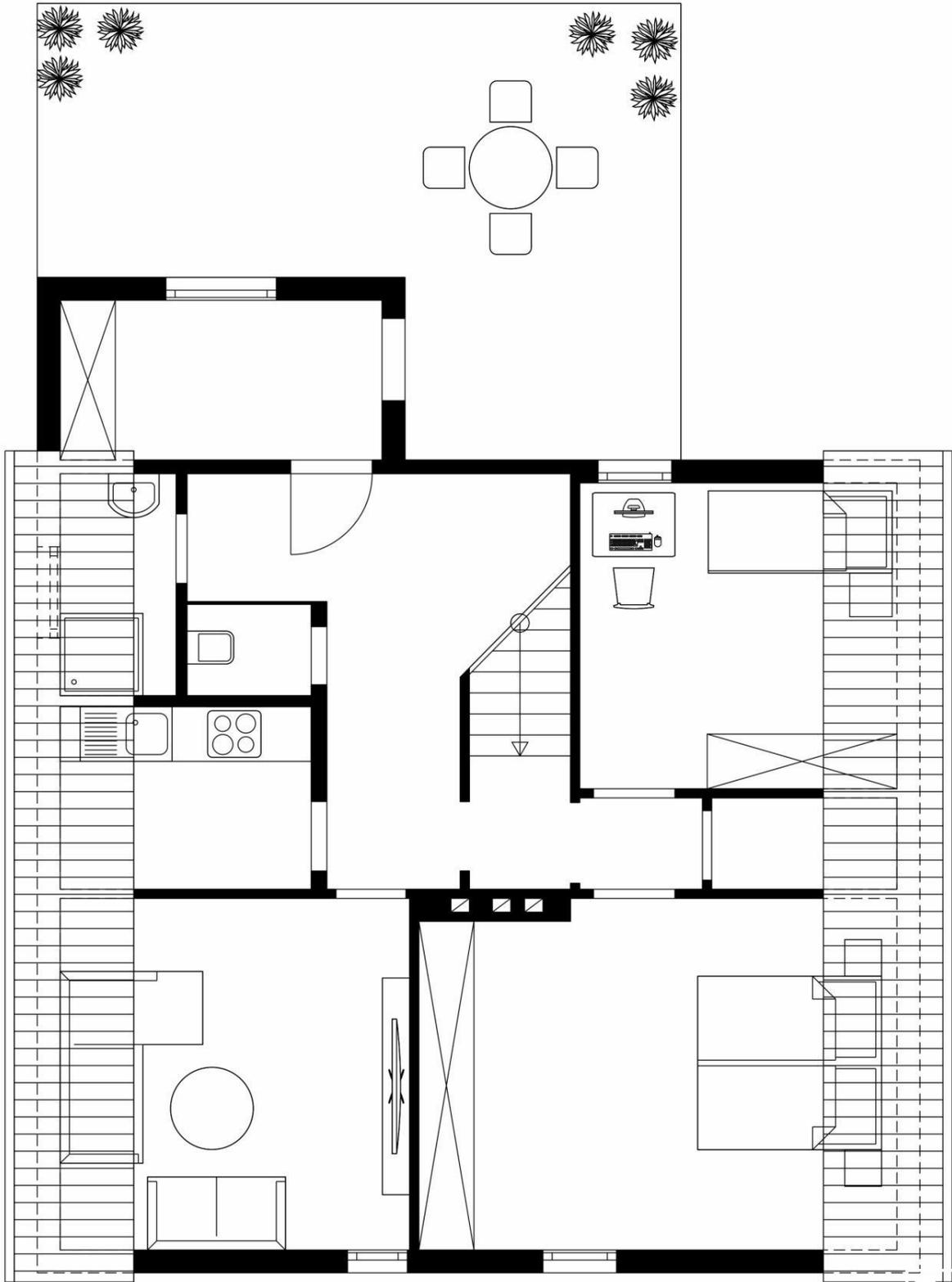


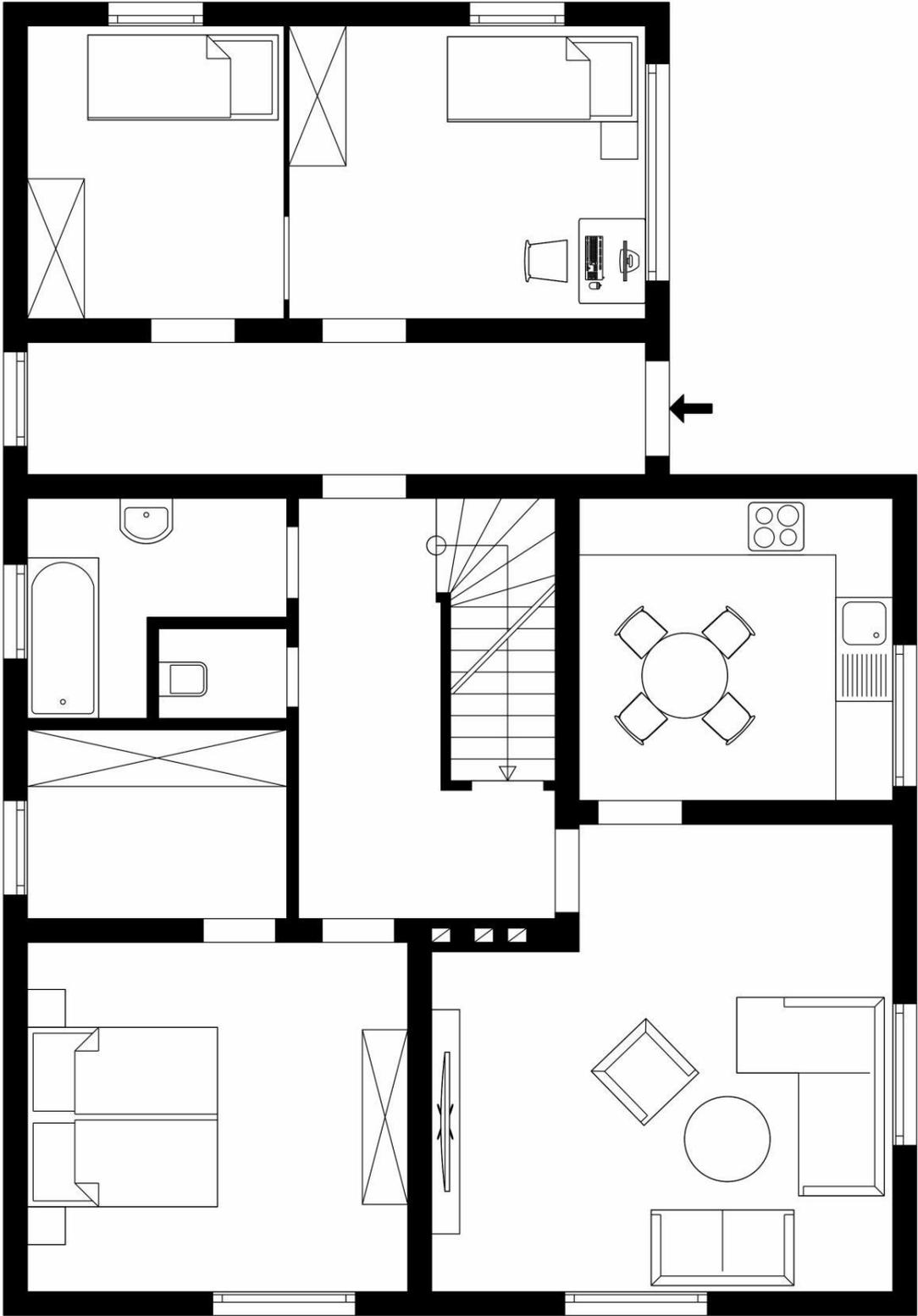




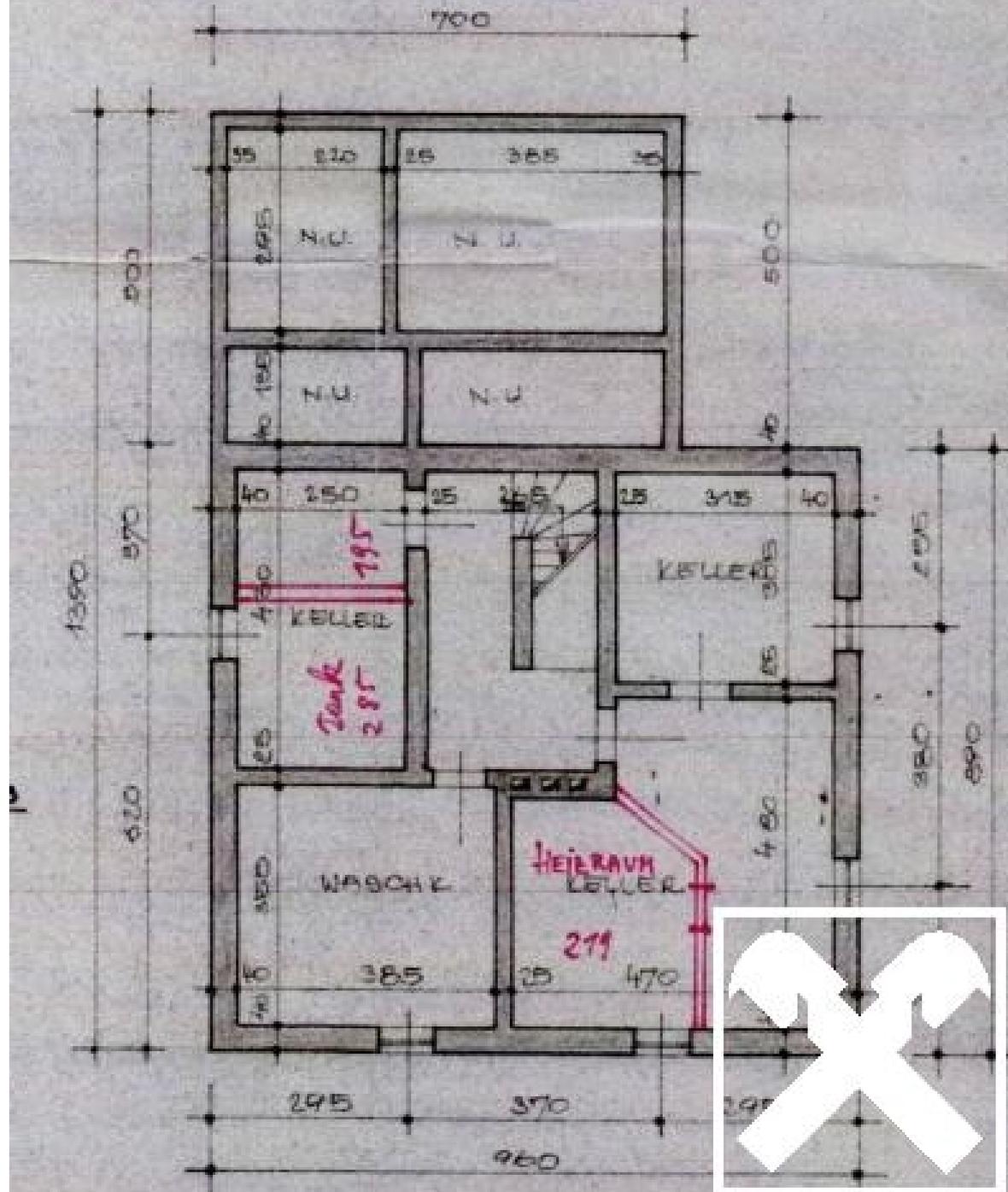


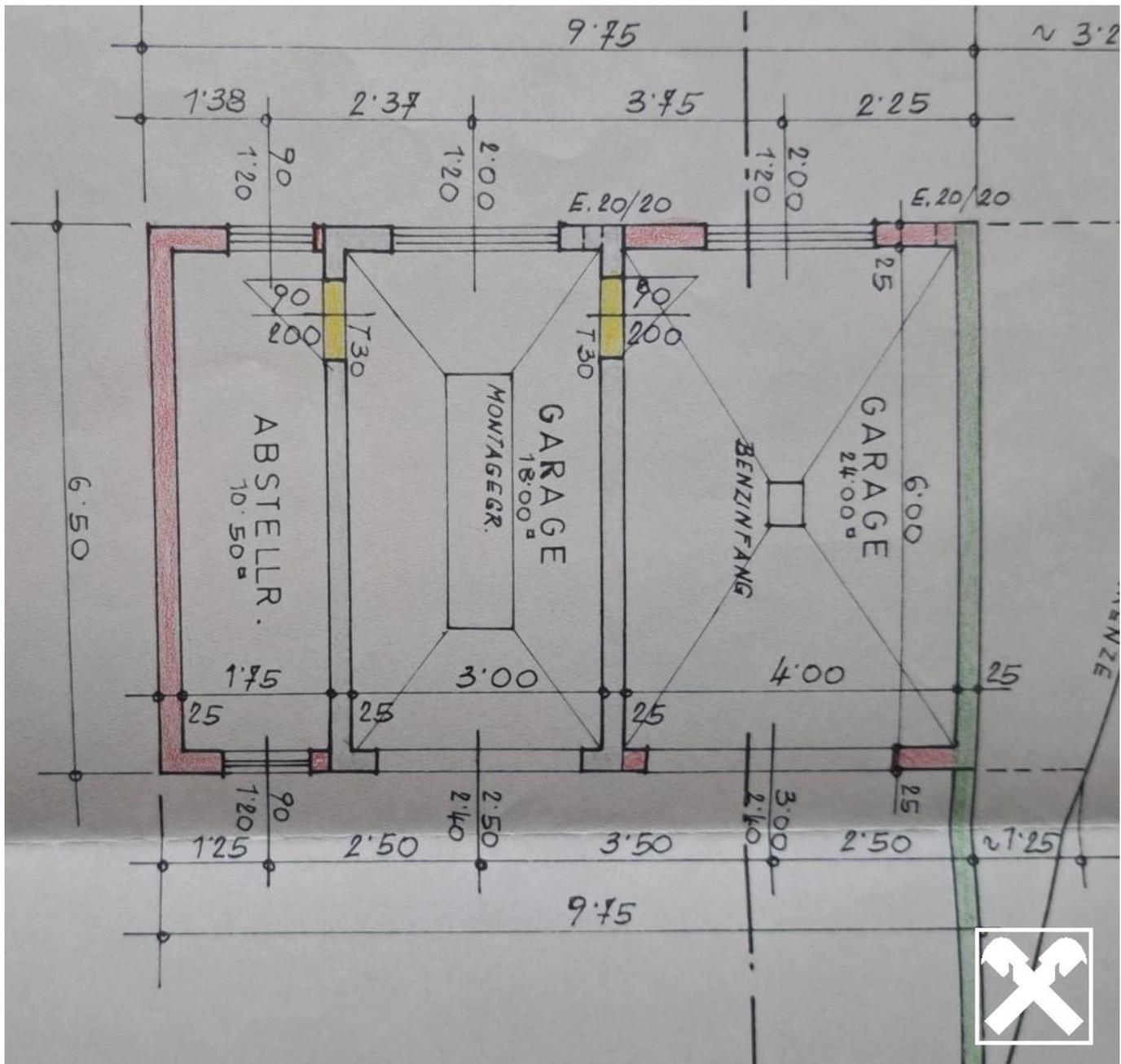




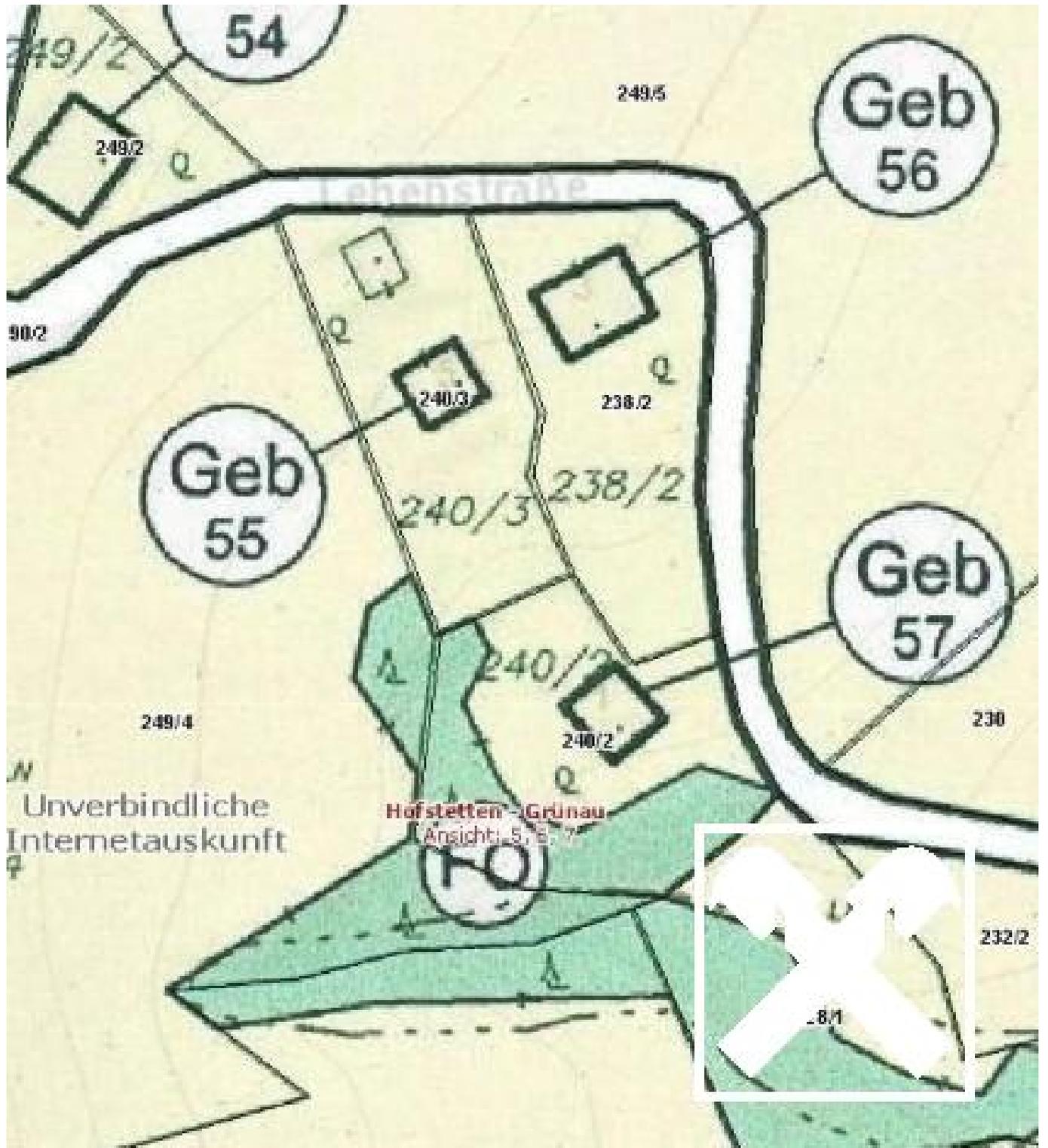


KELLERGESCHOSS









Objektbeschreibung

Immobilien-Exposé - Mehrfamilienhaus Mainburg

Objektart: Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten - Wfl. ca. 172 m²

Grundstücksgröße: ca. 1.500 m²

Baujahr Wohnhaus: 1962

Baujahr Garage: 1992

Lage & Umgebung

Das Anwesen befindet sich in traumhafter Aussichtslage mit Hanglage und bietet einen einzigartigen Blick auf die umliegenden Berge und das Umland. Die ruhige und idyllische Umgebung wird durch den großzügigen Naturgarten unterstrichen und lädt zum Entspannen ein.

Objektbeschreibung

Dieses massiv gebaute Wohnhaus mit einer **Grundstücksgröße** von **ca. 1.500 m²** verfügt über zwei separate Wohneinheiten und bietet viel Platz für eine große Familie oder als Mehrgenerationenhaus.

Das Gebäude wurde ab 2002 bis 2015 kontinuierlich renoviert.

Die Immobilie überzeugt mit einer großzügigen Wohnraumaufteilung auf zwei Etagen:

- 7 Zimmer
- 2 Küchen
- 2 Bäder
- 2 WCs

Kellergeschoss - zusätzlich mehr als über 100 m²

- **Große Terrasse** mit Panoramablick - unterkellert

- **2 Garagen** für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum
- **Viel Stauraum** im Haus und Nebengebäuden

Der idyllisch gehaltene Naturgarten bietet Erholungsmöglichkeiten und unterstreicht die naturnahe Lage.

Ausstattung & Besonderheiten

- **Massivbauweise** mit 12 cm Styropor-Dämmung
 - **Kunststofffenster** für optimale Energieeffizienz
 - **Solarheizung** für nachhaltige Energieversorgung
 - **Kanal-, Strom- und Brunnenwasserversorgung**
 - **SAT-Anlage & Internet (WLAN-Router)**
-
- **Widmung - Erhaltenswertes Gebäude im Grünland**

Energie & Förderungen

- **Energieausweis vorhanden HWB 107,4 fGEE 1,20**

Anbotspreis € 310.000,- inkl. Wohnbauförderung: ca. € 25.000,-offen

Bei Förderungswürdigkeit kann diese gerne übernommen werden.

Fazit

Dieses charmante Wohnhaus in Hofstetten/Mainburg bietet nicht nur eine herrliche Aussicht und naturnahe Erholung, sondern auch modernen Wohnkomfort durch zahlreiche Renovierungen und eine nachhaltige Energieversorgung. Dank der zwei Wohneinheiten ist es ideal für Familien oder als Anlageobjekt geeignet.

Für weitere Informationen oder einer Besichtigung stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

EXKLUSIV VERTRAG

Thomas PLESIUTSCHNIG akad. IM

+43-664 - 60 517 517 64

thomas.plesiutschnig@riv.at