

## Einfamilienhaus in Stadt- und Landlage



Wohnzimmer

**Objektnummer: 960/72397**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3250 Mühling                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1984                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 94,28 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 153,37 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,71                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

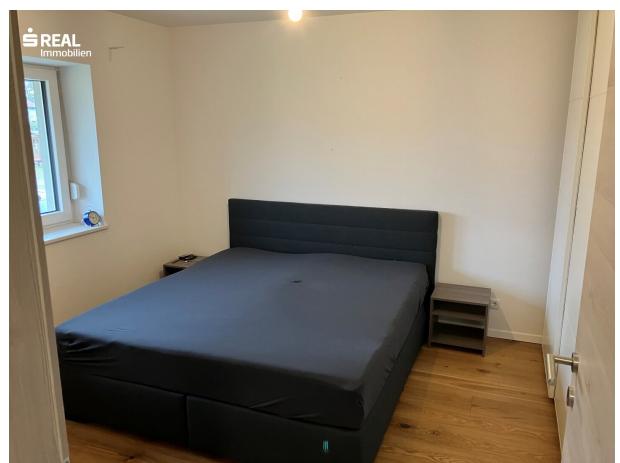
## Ihr Ansprechpartner

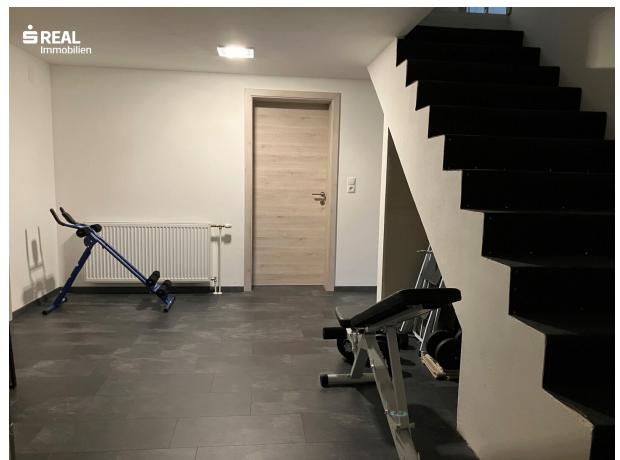


**Daniel Schwarz**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26204  
H +43 664 6260267

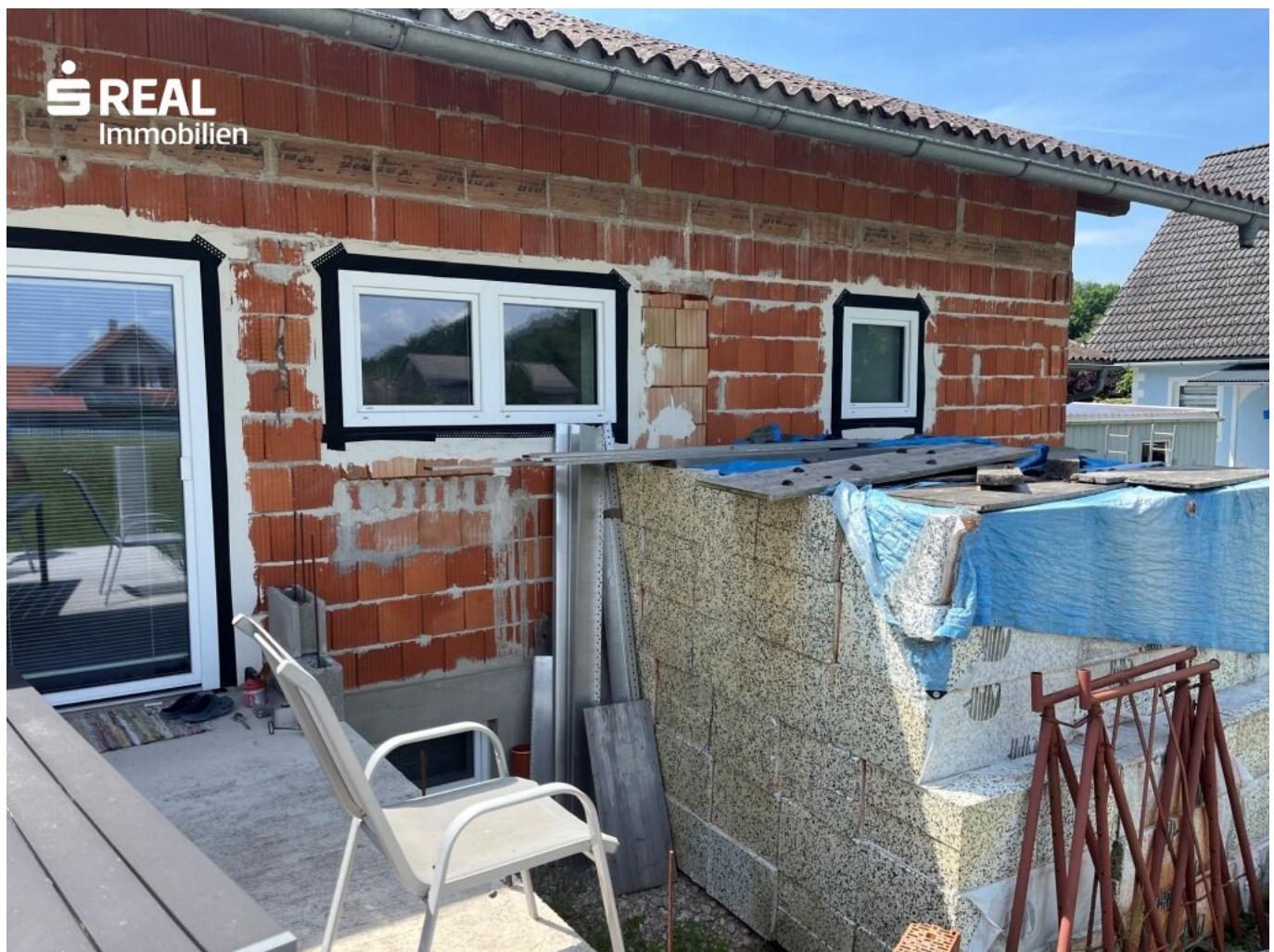


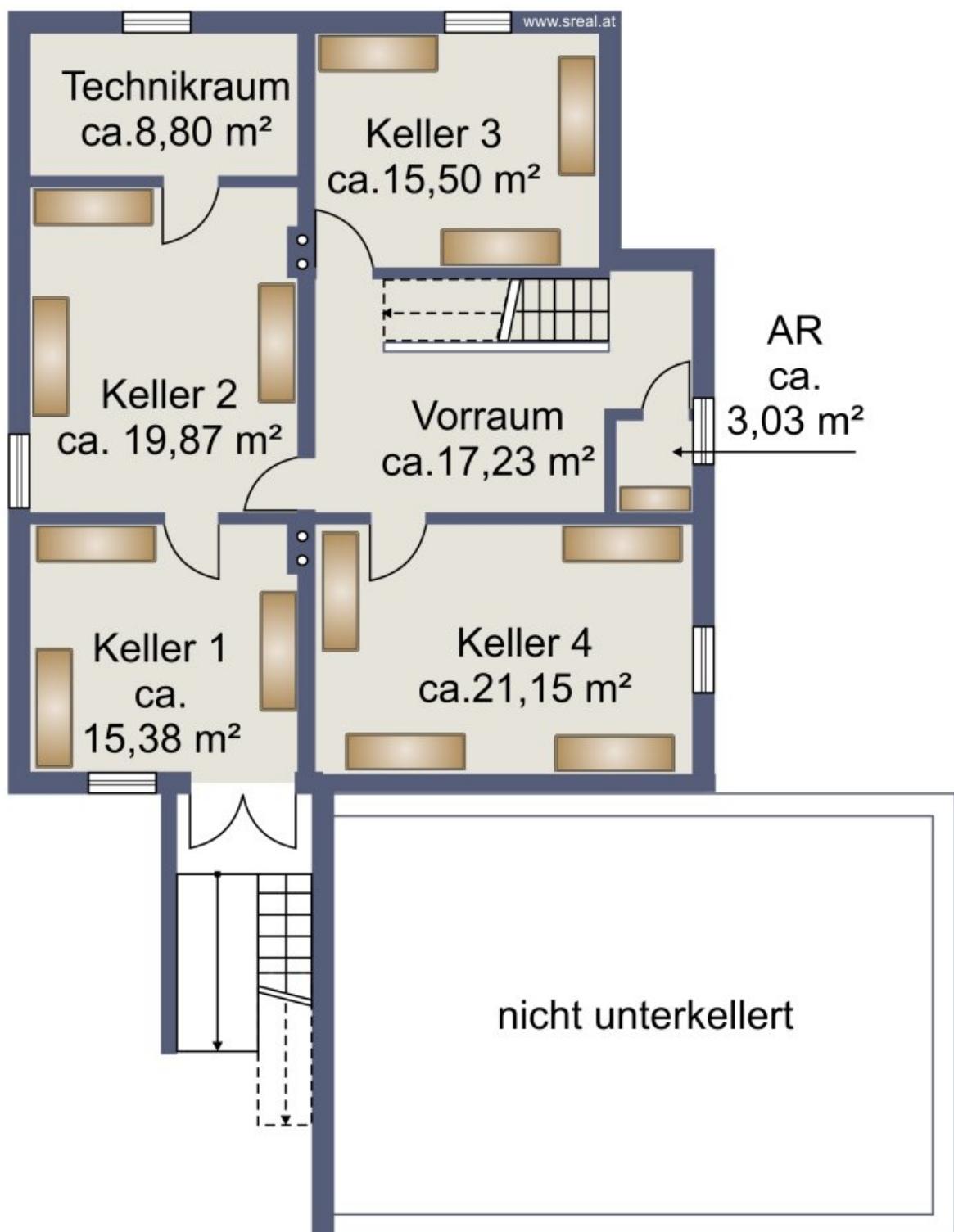




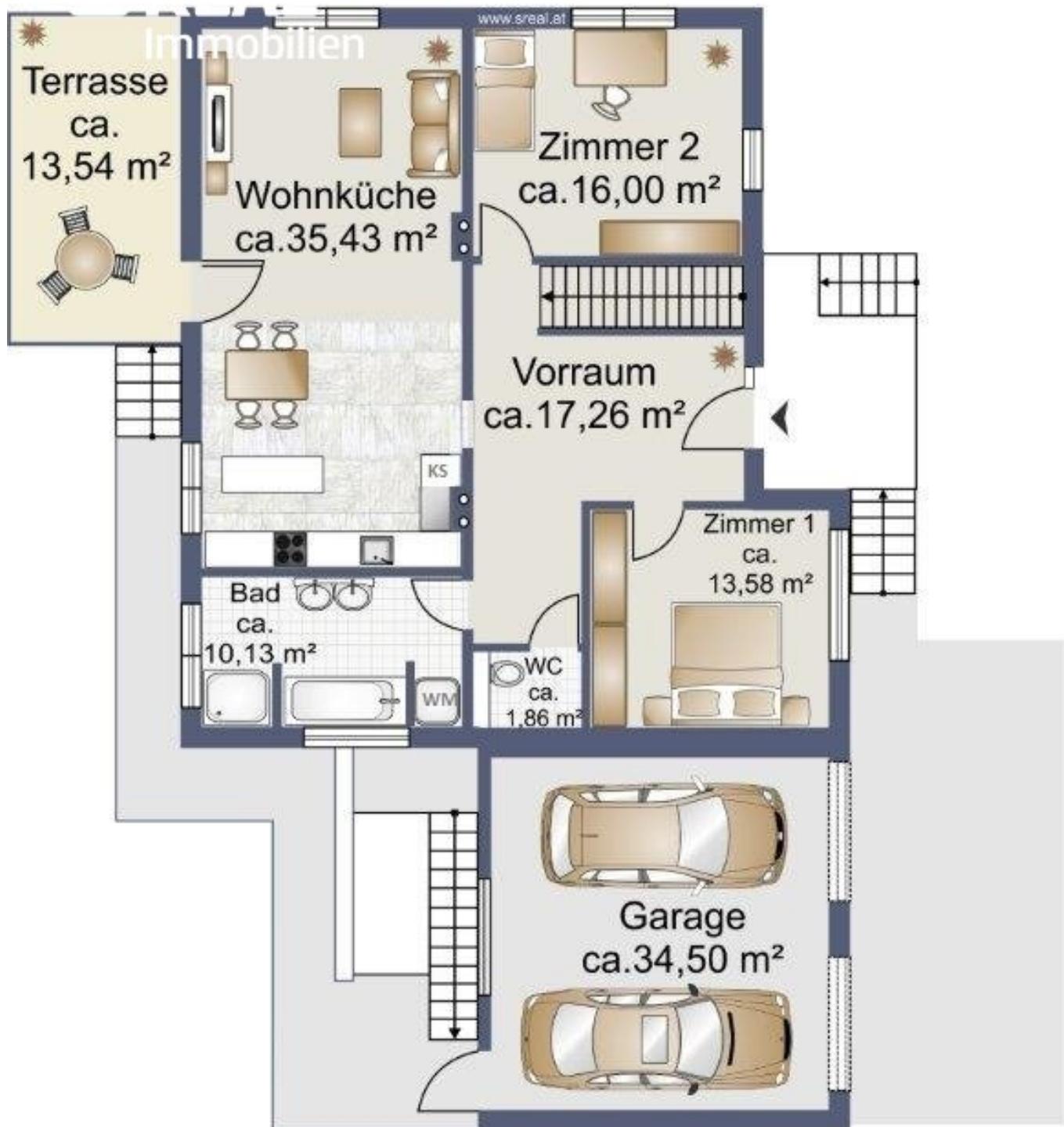
## KI-gestützte Visualisierung







Skizze Kellergeschoß



Skizze Erdgeschoss

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mühling, nahe der Stadt Wieselburg im Bezirk Scheibbs.

Das Einfamilienhaus liegt in ruhiger Lage mit Verkehrsanbindungen wie Bahnhof und Bushaltestelle. Auch die Anbindung zur Westautobahn ist in 10 Minuten erreichbar. Kindergarten ist direkt im Ort Mühling bzw. schulische Gebäude wie Volksschule, Mittelschule und Gymnasium sind mittels öffentlichen Verkehrsmittels leicht zu erreichen.

Mit einer gesamten Grundstücksfläche von ca. 1.003 m<sup>2</sup> bietet dieses Einfamilienhaus ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Die moderne Einrichtung und die gut überlegte Raumaufteilung auf gut 90 m<sup>2</sup> werden Sie begeistern. Mit hochwertigen Materialien wie Fliesen, Parkettboden und Laminatboden strahlt das Haus Eleganz und Wärme aus.

Die moderne Wohnküche mit offener Gestaltung ist der perfekte Ort, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten und Ihre Familie und Freunde zu bewirten.

Errichtet wurde das Haus in den 1980er Jahren mit Bedachung und Fenstern. 2018 wurde das Haus auf den neuesten Stand gebracht. Die Fenster mit mehrfacher Verglasung, Sanitär- und Elektroinstallationen wurden gemacht. Auch die Gasthermenheizung mittels Fußbodenheizung wurde im Zuge dessen neu angeschafft. Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls mittels Boiler über die Gasthermenheizung.

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Auch der Anschluss an Glasfaser ist vorhanden.

Der Dachboden ist vollständig mit Tellwolle versehen, wobei der Zugang nur von außen zu erreichen ist. Das Erdgeschoss ist vollständig unterkellert und teilweise beheizt. Die Außenwände sind gänzlich isoliert und bieten daher ein angenehmes Flair im Kellergeschoss.

Der große Garten inklusive Terrasse bietet viele Möglichkeiten ihre eigenen Ideen zu verwirklichen. Ein Gartenhaus für die Gartengeräte befindet sich ebenfalls am Grundstück.

Mit der großzügigen privaten Zufahrt haben Sie ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und auch für Besucher. Die Doppelgarage hat ein Ausmaß von ca. 35 m<sup>2</sup>, wobei darauf hinzuweisen ist, dass der Bodenaufbau fehlt.

## Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachboden
- Terrassenbetonboden
- Doppelgarage
- Garten

## **Das Erdgeschoß (ca. 90 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Vorraum
- Wohnzimmer mit offener Küche und Esszimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- WC
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

## **Das Kellergeschoß (ca. 90 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Vorraum
- Technikraum
- Vorratsraum
- Aufenthaltsräume

**Per 2017 liegt die Baubehördliche Bewilligung bei der Gemeinde auf. Die finale Endabnahme und Fertigstellungsmeldung seitens der Gemeinde zu dieser Liegenschaft sind noch offen. Um die Endfertigstellung seitens der Gemeinde zu erhalten, fehlt die Ausführung der Fassade an zwei Seiten. Weiters muss die Einfriedung zum öffentlichen Gut (Straßenseite) errichtet werden. Auch das angebaute Garagengebäude musste vom Eigentümer umgeplant (von Satteldach auf Flachdach) werden, da die gesetzliche Höhe des bestehenden Garagendach überschritten wurde.**

**Die Frist bis zur Fertigstellung läuft bis 31.01.2026. Nach Rücksprache mit der Gemeinde besteht die Möglichkeit die Frist um 2 Jahre, also bis 31.01.2028 zu verlängern.**

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen und Ihnen dabei zu helfen, Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache jederzeit stattfinden.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3093667?accessKey=6620>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

*Die s REAL weist darauf hin, dass in einzelnen Objektbildern KI-gestützte Anpassungen vorgenommen wurden, um z. B. Einrichtungsvorschläge oder Gestaltungsbeispiele zu zeigen. Diese Bilder sind als "KI-gestützte Visualisierung" gekennzeichnet. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht den tatsächlichen Ist-Zustand der Immobilie dar.*

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap