

**Ihr neues Zuhause im Grünen - Einfamilienhaus mit viel Platz im Freien!**



**RE/MAX**

Gartenansicht

**Objektnummer: 1658\_3511**

**Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2122 Münichsthal
<b>Baujahr:</b>	ca. 1968
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	80,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	80,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 349,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,67
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Chrenko**







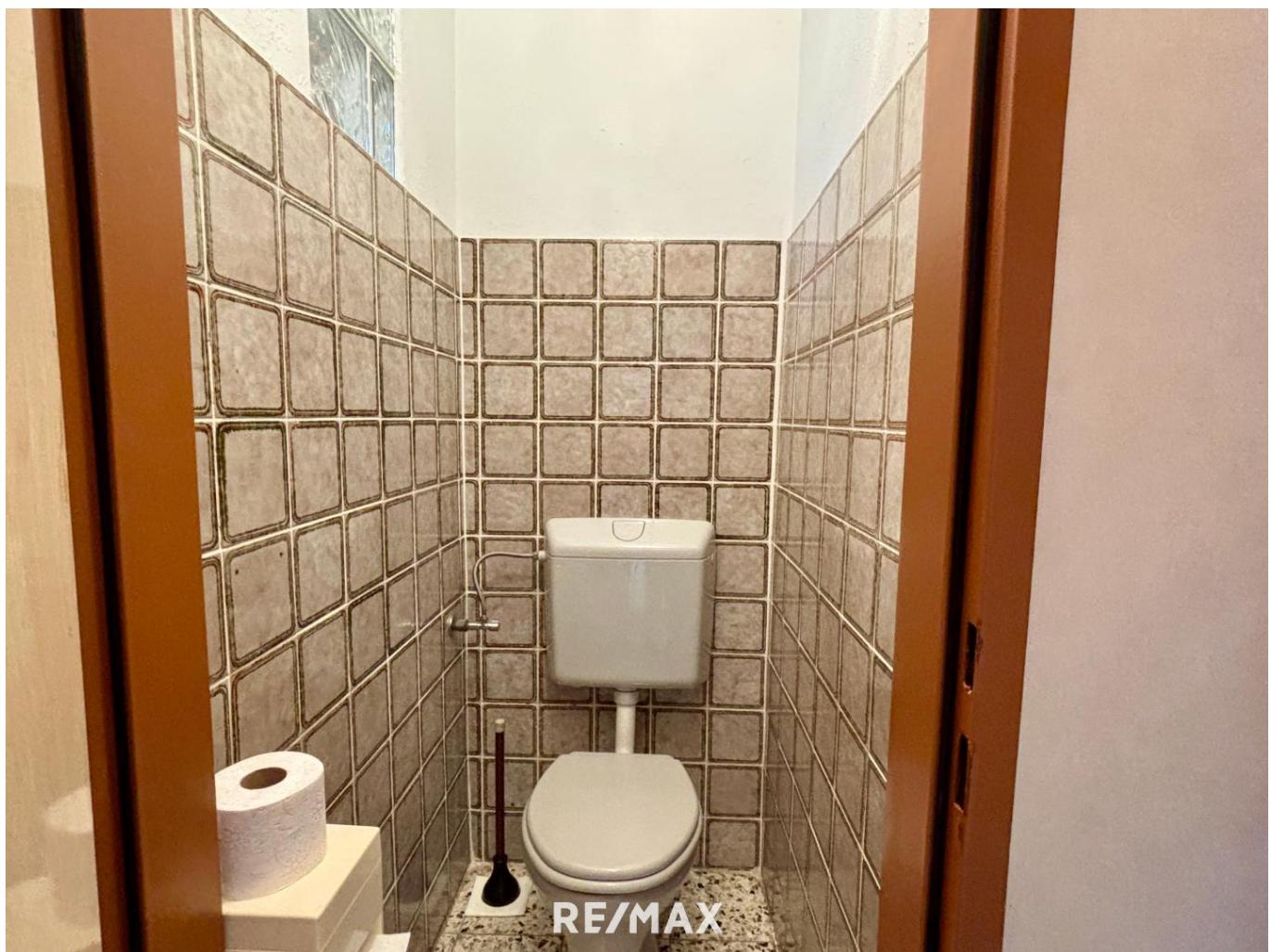
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





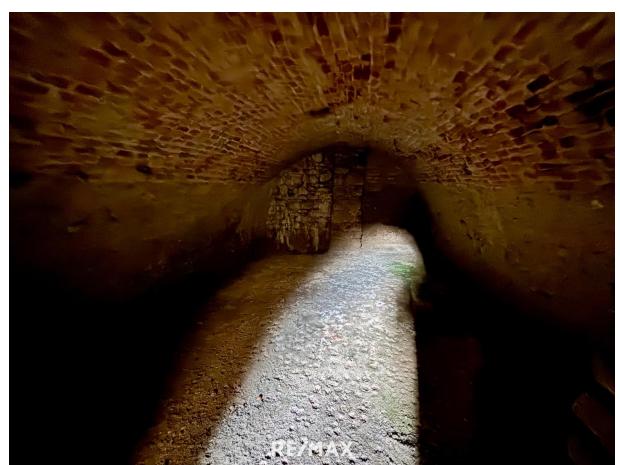
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



# Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause im Grünen - Einfamilienhaus mit viel Platz im Freien!

Sie suchen Ruhe, Natur und ein Zuhause mit viel Platz zum Wohlfühlen? Dann wird Sie dieses charmante Einfamilienhaus begeistern!

In idyllischer Lage von Münchsthal gelegen, bietet dieses liebevoll gepflegte Haus aus den Jahren 1968–1974 alles, was das Herz begeht: einen wunderschönen Garten, durchdachte Raumaufteilung und jede Menge Gestaltungspotenzial.

Das Haus ist ideal für Familien, Naturliebhaber oder Ruhesuchende, die den Traum vom Wohnen im Grünen verwirklichen möchten.

Die Wohnfläche von ca. 80,6 m<sup>2</sup> befindet sich auf einer Ebene – perfekt für komfortables Wohnen.

Das Haus ist voll unterkellert, der Dachboden bietet zusätzliche Ausbaumöglichkeiten.

Das großzügige Grundstück von ca. 3.379 m<sup>2</sup> (Widmung: Bauland Agrar & Grünland) lädt zum Entspannen, Gärtnern und Genießen ein.

Ein besonderes Highlight ist der stimmungsvolle Weinkeller mit Kellerröhre – ideal für Weinliebhaber, kleine Feiern oder gemütliche Abende mit Freunden bei einem guten Glas Wein. ?

Raumauflistung Erdgeschoss:

Vorraum: ca. 8,80 m<sup>2</sup>

Bad & WC: ca. 5,10 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 13,45 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 19,00 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: ca. 19,35 m<sup>2</sup>

Kabinett: ca. 9,45 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 5,45 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss:

Garage mit Montagegrube: ca. 21,50 m<sup>2</sup>

Lagerraum: ca. 17,00 m<sup>2</sup>

Heizraum/Tankraum: ca. 42,40 m<sup>2</sup>

Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung.

Dank laufender Instandhaltungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand – hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen!

? Fazit:

Ein Haus mit Charme, Potenzial und viel Freiraum – ideal für alle, die das Landleben lieben und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

Sanierungen:  
Fenster 2fach, Eingangstür: 2001  
Dacheindeckung, Prefa: 2002  
Vollwärmeschutz: 2001/02  
Alarmanlage: 2018/19  
Ölheizung, 3000l: 2013

Aus dem Bauakt:  
Baubewilligung Haus: 17.2.1968  
Benützungsbewilligung Haus: 13.3.1974  
Einreichplan: 5.3.1974  
Baubewilligung Zaun: 19.3.1974  
Benützungsbewilligung Ölheizung: 8.3.1988

Aufschlüsselung der Betriebskosten:  
Gemeinde Wolkersdorf: € 682,28  
Versicherung Generali: €701,26 jährlich

Verbrauchsabhängige Abgaben:  
Wasserverband Wolkersdorf: €306,70/Jahr  
Heizölverbrauch: ca. €970,-/ Jahr  
EVN Strom: 07/23 - 07/24: € 448,68

Zögern Sie nicht, sich diese einzigartige Liegenschaft anzusehen!

Kaufpreis: €399.000,-\*

\*Dieser Preis versteht sich als Richtpreis, der sich sowohl nach oben als auch nach unten verändern kann.

Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

**WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte

aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Besichtigungen sind mit dem jeweils zuständigen Betreuer möglich.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Einzel- bzw. Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann. Angaben

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei 34  
zw 9.0  
är kW  
me h/(  
be m<sup>2</sup>  
dara)  
f:  
KlaG  
ss  
e  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 3.6  
kto 7  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z:  
Kla F

ss  
e F  
akt  
or  
Ge  
sa  
mt  
en  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z: