

Charmantes Zweifamilienhaus mit idyllischem Naturpool



Exposefoto

Objektnummer: 1651_4108

Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5270 Mauerkirchen
Baujahr:	ca. 1992
Wohnfläche:	250,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	111,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	499.500,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

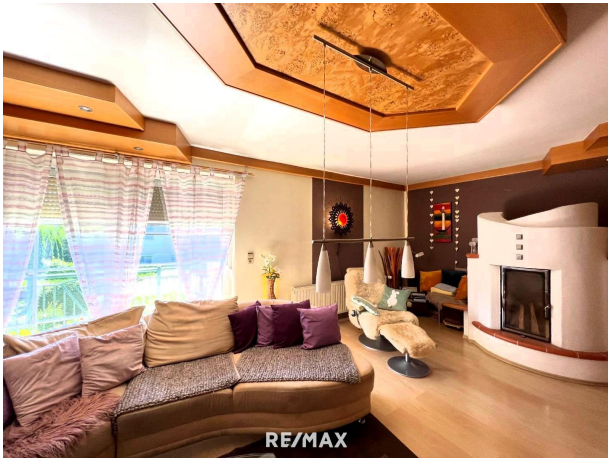
Ihr Ansprechpartner



Alexandra Hartnagl

RE/MAX Innova in Braunau
Stadtplatz 27
5280 Braunau am Inn







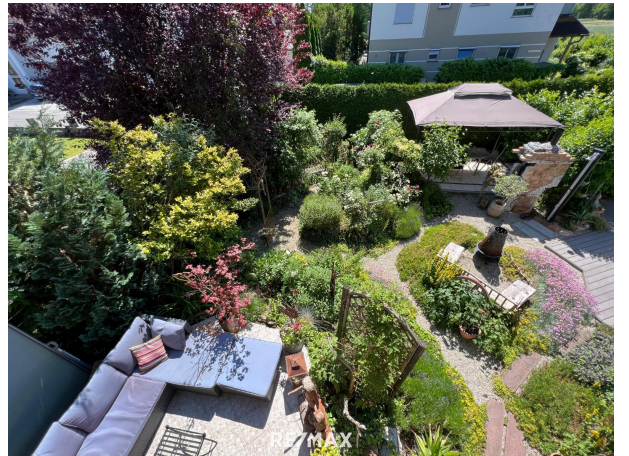


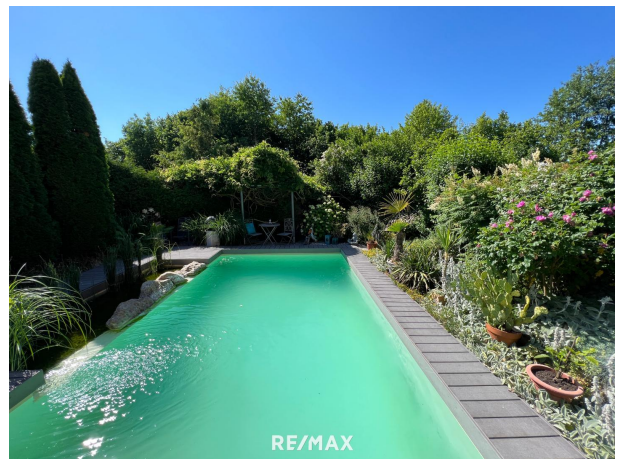
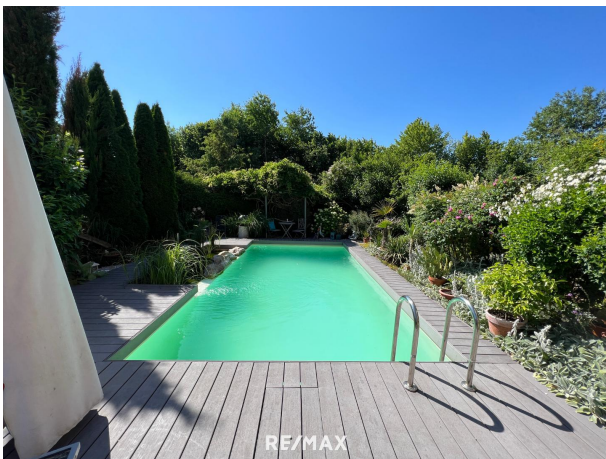


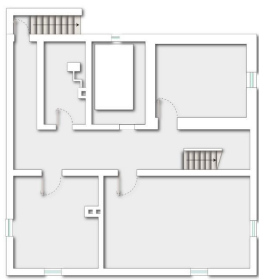












RE/MAX





RE/MAX

Objektbeschreibung

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Pool und großzügiger Gartenanlage in Mauerkirchen

In der Marktgemeinde Mauerkirchen präsentiert sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus, das im Jahr 1992 in solider Massivbauweise errichtet wurde.

Die attraktive Lage zwischen Braunau am Inn und Mattighofen kombiniert ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur – sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Wohnkonzept:

Mit einer Wohnfläche von rund 250 m² überzeugt die Liegenschaft durch ihre klare Struktur und die Aufteilung in zwei eigenständige Wohneinheiten und Eingangsbereiche.

Erdgeschosswohnung (ca. 111 m², teilweise möbliert):

Großzügiges Wohnzimmer, separate Küche, zwei Schlafzimmer, Badezimmer, WC und ein einladender Vorraum.

Obergeschosswohnung (ca. 139 m², komplett möbliert):

Eigenständiger Außenaufgang, eigener Strom- und Wasserzähler, Wohnzimmer, Küche, drei Schlafzimmer, Abstellraum (optional als weiteres Schlafzimmer nutzbar), Badezimmer, WC sowie Vorraum.

Beide Wohnungen verfügen über eine durchdachte Raumaufteilung und bieten ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Vermietung.

Keller und Haustechnik:

Der Keller (ca. 111 m²) bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, darunter einen ca. 16 m² großen Schutzraum, der derzeit als Vorratsraum genutzt wird.

Die Beheizung erfolgt mittels einer VIESSMANN-Ölheizung (27 kW, Baujahr 1994).

Öltanks mit einem Fassungsvermögen von 4.500 Litern gewährleisten eine zuverlässige Wärmeversorgung.

Ergänzt wird die Ausstattung durch zwei KFZ-Garagen.

Außenbereich – Gartenidylle mit Pool:

Besonders hervorzuheben ist der Außenpool (Baujahr 2014), eingebettet in eine liebevoll gestaltete Gartenanlage.

Die Wasseraufbereitung erfolgt umweltschonend über einen Kiesfilter, ganz ohne den Einsatz von Chlor oder Salz.

Diese Kombination aus Gartenidylle und modernem Poolbereich schafft einen privaten Rückzugsort, der zum Entspannen einlädt.

Fazit:

Dieses Zweifamilienhaus vereint funktionale Wohnqualität mit hohem Freizeitwert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für die eigene Familie, für mehrere Generationen oder als Kombination von Wohnen und Vermietung.

Die ruhige Lage, die gute Infrastruktur und die gepflegte Gartenanlage mit Pool machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot im Herzen von Mauerkirchen.

Für eine persönliche Besichtigung freuen wir uns über Ihre Online-Terminbuchung.

Vorab steht Ihnen ein 360°-Rundgang zur virtuellen Besichtigung und zahlreiche Fotos zur Verfügung.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen.

Nur auf www.remax.at finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig.

Neuer Job, neue Perspektiven: Jetzt als Immobilienmakler/in durchstarten!

Werden Sie Teil unseres Teams – jetzt bewerben unter karriere@remax-innova.at.

Weitere Infos in unseren News:

<https://www.remax.at/de/ib/remax-innova-braunau-inn/news/wir-suchen-sie-16641>Angaben

gemäß gesetzlichem
Erfordernis:
He 10
izw3.0
är kW
meh/(
be m²
dara)
f:
KlaD
ss
e
He
izw
är
me
be
dar

f:
Fa 1.4
kto2
r G
es
am
ten
erg
iee
ffiz
ien
z:
KlaC
ss
e F
akt
or
Ge
sa
mt
en
erg
iee
ffiz
ien
z:

Frau Alexandra Hartnagl freut sich auf Ihre Anfrage und berät Sie gerne.
Sie erreichen mich unter der Mobilnummer +43 676 66 40 564 oder der Emailadresse
a.hartnagl@remax-innova.at