

RESERVIERT/ Familien-Traum, am Waldrand, Ruhelage



Objektnummer: 2287

Eine Immobilie von Feroso Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auf der Haide 32
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3473 Mühlbach am Manhartsberg
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	647,00 m ²
Keller:	113,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 107,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,44
Kaufpreis:	379.500,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

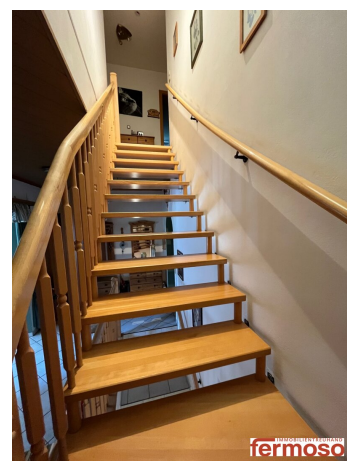






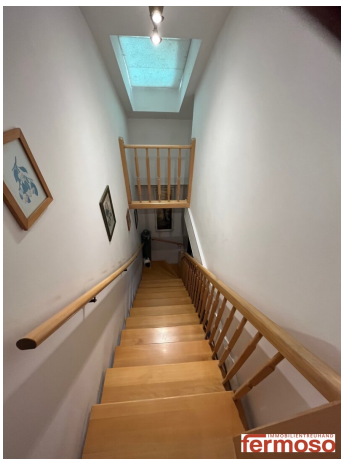


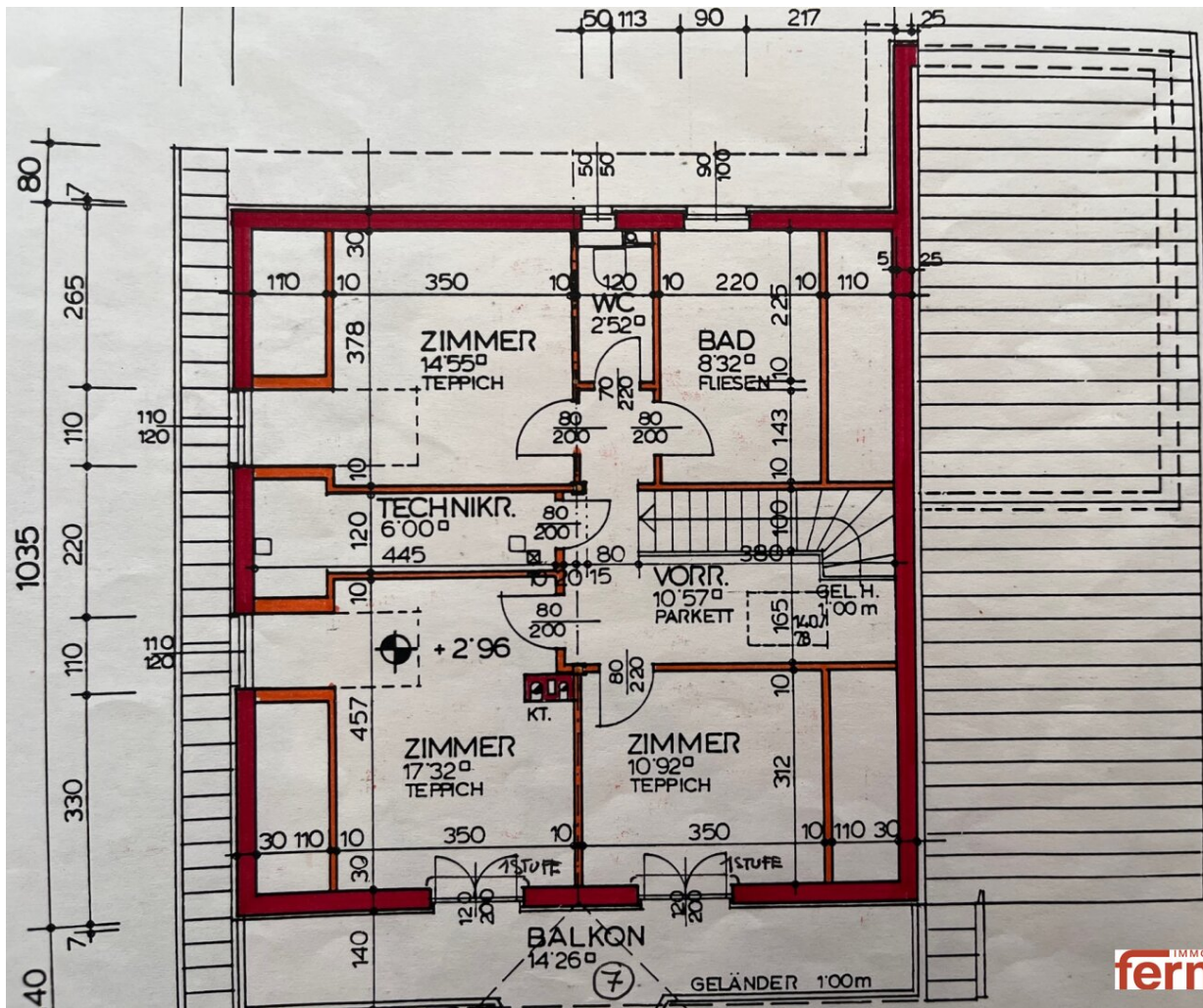


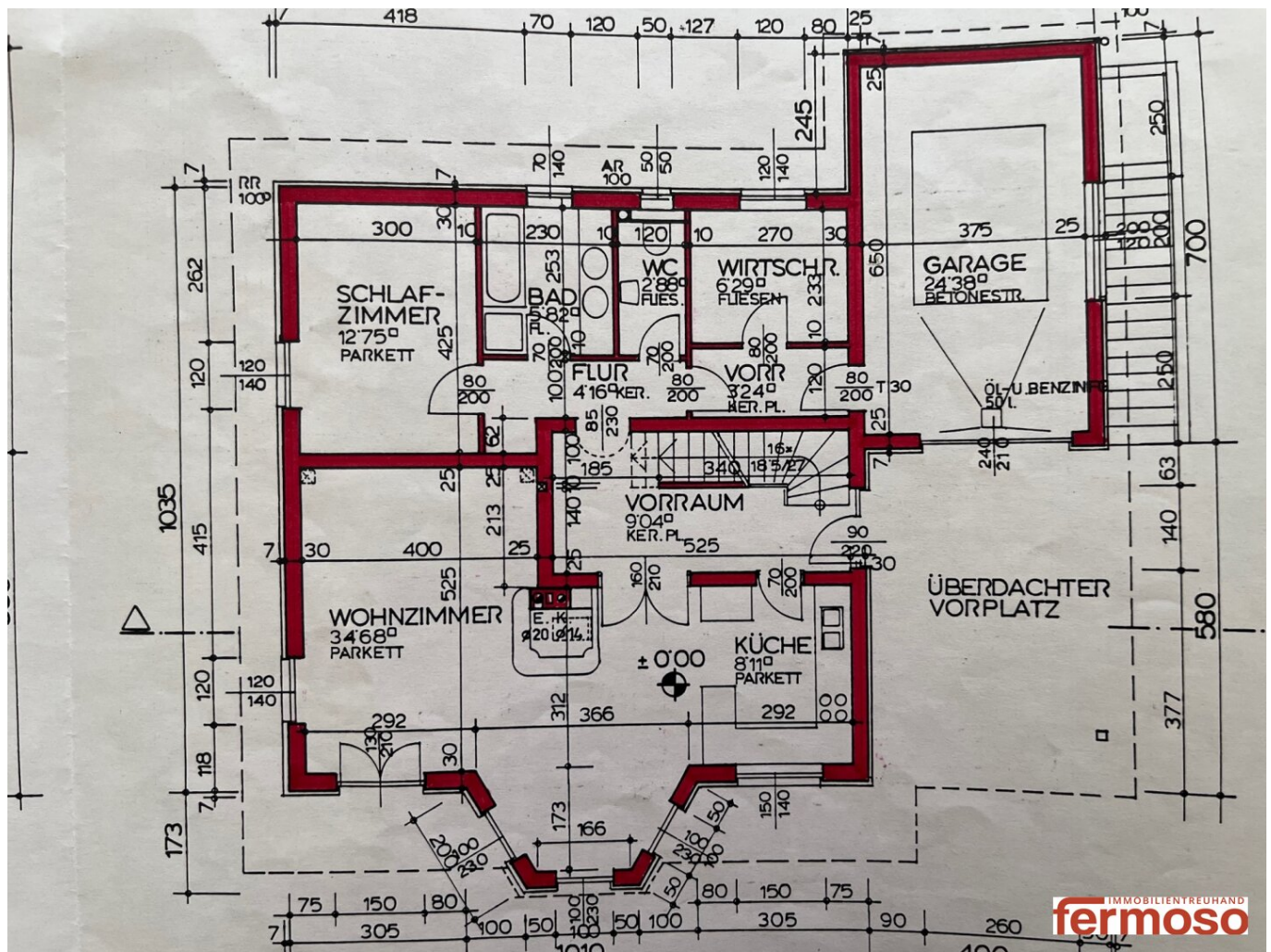












Objektbeschreibung

RUHELAGE

Ein modernes, unterkellertes Haus mit 4 Zimmern und einem **sehr gepflegten Garten** (Swimming-Pool vorhanden) sucht einen neuen Besitzer. Das Anwesen befindet sich in einer Sackgasse im kleinen Ort **Mühlbach am Manhartsberg** und ist von Wäldern umgeben. Der Ort im schönen Weinviertel hat sich in den letzten Jahren zu einem Geheimtipp für Menschen entwickelt, die sowohl die herrliche Landschaft als auch die Nähe zur Großstadt zu schätzen wissen. In der Gemeinde gibt es einen Kindergarten (mit Shuttle-Service) und eine Volksschule. Weiters einen Gemeindefarmer, Fleischer und Winzer, alles für den täglichen Bedarf. Im ca. 10 km entfernten Ziersdorf befindet sich der nächste Supermarkt.

Auf 3 Geschossen mit 180qm Wohnnutzfläche finden Sie reichlich Platz für Ihre Familie. Die Küche ist aus Vollholz und voll-ausgestattet. Im Haus befinden sich 2 Bäder. Im großen Wohnzimmer im Erdgeschoß gibt es zusätzlich einen Kachelofen, der im Winter angenehme Wärme spendet. Im 1. Stock könnte man das große Schlafzimmer in 2 kleinere Zimmer teilen, wie es im Ursprungsplan ersichtlich ist. Im Kellergeschoß befindet sich der Technikraum und reichlich Stauräume.

Raumaufteilung:

Vom Vorzimmer kommen Sie rechterhand zu einem Korridor, von dem Sie folgende Zimmer betreten können: Abstellraum, Bad, WC und das Gästezimmer (12qm). Linkerhand geht es in das große Wohnzimmer (34qm) und die offene Küche (12qm). Speisekammer vorhanden. Von dort betreten Sie die Terrasse und den südseitig-ausgerichteten Garten.

Im 1. Stock befinden sich 2 weitere Schlafzimmer und ein weiteres, großes Bad. Vom größeren Schlafzimmer im 1. Stock kommen Sie auf den Balkon.

Hinweis: Der Plan vom 1. Stock ist veraltet. Ein korrekter und besserer Plan ist gerade in Ausarbeitung. Eine **Baubeschreibung** kann auf Anfrage vorab zugesendet werden. Ölheizungen sollen in Österreich voraussichtlich erst ab 2035 verboten werden und das ist noch nicht sicher.

Infrastruktur:

Ein **neuer Supermarkt** hat am 1.12.2023 eröffnet.

Volkschule in Mühlbach, Kindergarten im Nachbarort Hohenwarth, nächster Bahnhof in Ziersdorf (12km) > Franz Josefs-Bahn.

Autobahn-Verbindungen: 15 Min. zur S6/ Kollersdorf. 35 Min. zur A22/ Stockerau

Preis: € 379.500.-

Habe ich Ihr Interesse geweckt ?
Besichtigungen bevorzugt am Samstag

Mag. Martin Hatz

0664/13 19 200

mh@fermoso.at

Bin Montag bis Samstag meistens erreichbar.

Wir weisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler hin. Ich unterstütze Sie auch gerne bei der Hypothekar-Finanzierung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.800m

Apotheke <5.800m

Klinik <9.125m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.300m

Schule <5.950m

Nahversorgung

Supermarkt <5.750m

Bäckerei <5.875m

Sonstige

Bank <800m

Geldautomat <5.850m

Post <5.725m

Polizei <6.525m

Verkehr

Bus <575m

Bahnhof <6.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap