# Wachau: großes Grundstück und Bachlauf + Haus mit herrlichem Ausblick



Objektnummer: 2344

Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG

# Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:

Baujahr:1910Möbliert:TeilAlter:AltbauWohnfläche:183,00 m²

Zimmer:
Bäder:
WC:
Balkone:
Stellplätze:

**Keller:** 12,91 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: G 420,00 kWh / m² \* a Gesamtenergieeffizienzfaktor: G 4,27

Haus

8

2

3

1

Österreich 3622 Mühldorf

Kaufpreis: 339.000,00 €

 Rautpreis:
 339.000,00

 Betriebskosten:
 81,50 €

 Heizkosten:
 145,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Markus Klaus**

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH



















































# **Objektbeschreibung**

Willkommen in Mühldorf, in der Wachau!

Sie sind auf der Suche nach einem südseitig ausgerichteten Einfamilienhaus, in der Wachau, mit einem richtig großen Baugrundstück?

Mit einer wirklich schönen Aussicht ins Tal und einem herrlich großen Garten mit Pool? ... und nahe einem Bachlauf?

Dann haben wir Neuigkeiten für Sie! Dieses geräumige Haus im Ort Mühldorf, wird zum Verkauf angeboten. Das Haupthaus wurde im Jahr 1910 erbaut und strahlt eine Freundlichkeit aus, die bei näherer Betrachtung so richtig zum Vorschein kommt.

Es steht auf einem ca. 3.359 m² großem Grundstück mit teils Bauland – Widmung (ca. 1400 m²) und teils Grünland - Widmung (ca. 1959 m²) und bietet Ihnen ein Naherholungsgebiet wie an einem Urlaubsort. Mühldorf in der Wachau, ist da, wo das Waldviertel und die Wachau aufeinandertreffen und das Weinbaugebiet Spitz nahe ist.

Dieses Einfamilienhaus wurde 1960 aufgestockt und erweitert. Es hat nun acht geräumige Zimmer die sich mit einem geordneten Grundriss auf ca.183 m² Wohnfläche, und über zwei Etagen, aufteilen. Sie lieben das Anpacken, um sich ein Paradies zu schaffen? Dann sind Sie hier richtig, der eine oder andere Raum wartet auf ein Room - Lifting, wenn Sie das wollen. Für Ideen Schmieder mag es genau das Richtige sein, die Größe mit der Weite belohnt Sie dafür.

Das Haus wird durch eine Fernwärme-Zentralheizung versorgt. Umweltfreundlich!

Die Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gegeben und für jene die ihn benötigen, gibt es einen Kindergarten.

Das Highlight des Hauses:

...im Winter, der großzügige Südbalkon, kombiniert mit einem Wintergarten der ersten Generation, hier können Sie die Sonne auch in der kühleren Jahreszeit genießen.

... das ganze Jahr, der großzügige Garten, der Bachlauf und der Ausblick!

Und das alles in der Wachau!

Rufen Sie uns an und holen sich die Vorabinformationen über dieses seltene Objekt. Wir erzählen Ihnen gerne mehr dazu: 0660/316 20 24

Ihr Klaus - Kaiblinger Immobilien Team Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH 0660/316 20 24 office@klaus-immobilien.at www.klaus-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <5.500m Apotheke <5.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <5.500m Kindergarten <1.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m Bäckerei <5.500m

#### Sonstige

Geldautomat <5.500m Bank <5.500m Post <500m Polizei <5.500m

## Verkehr

Bus <500m Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap