

## **Großzügiges gepflegtes Landhaus in ruhiger Lage!**



**Objektnummer: 178102484**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3662 Münichreith am Ostrong
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,37
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

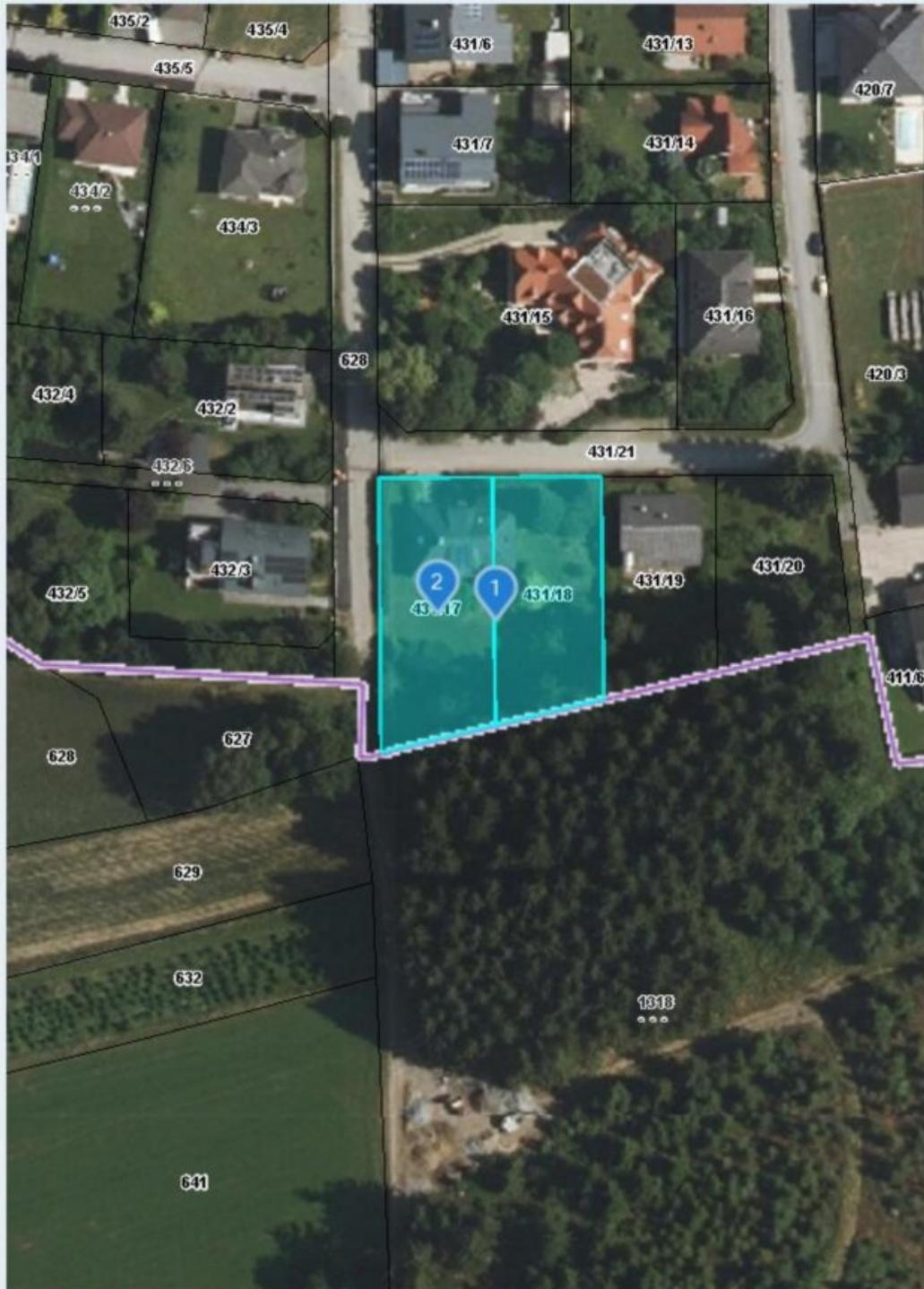












Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:1.000 50 m

Verwendungszweck:

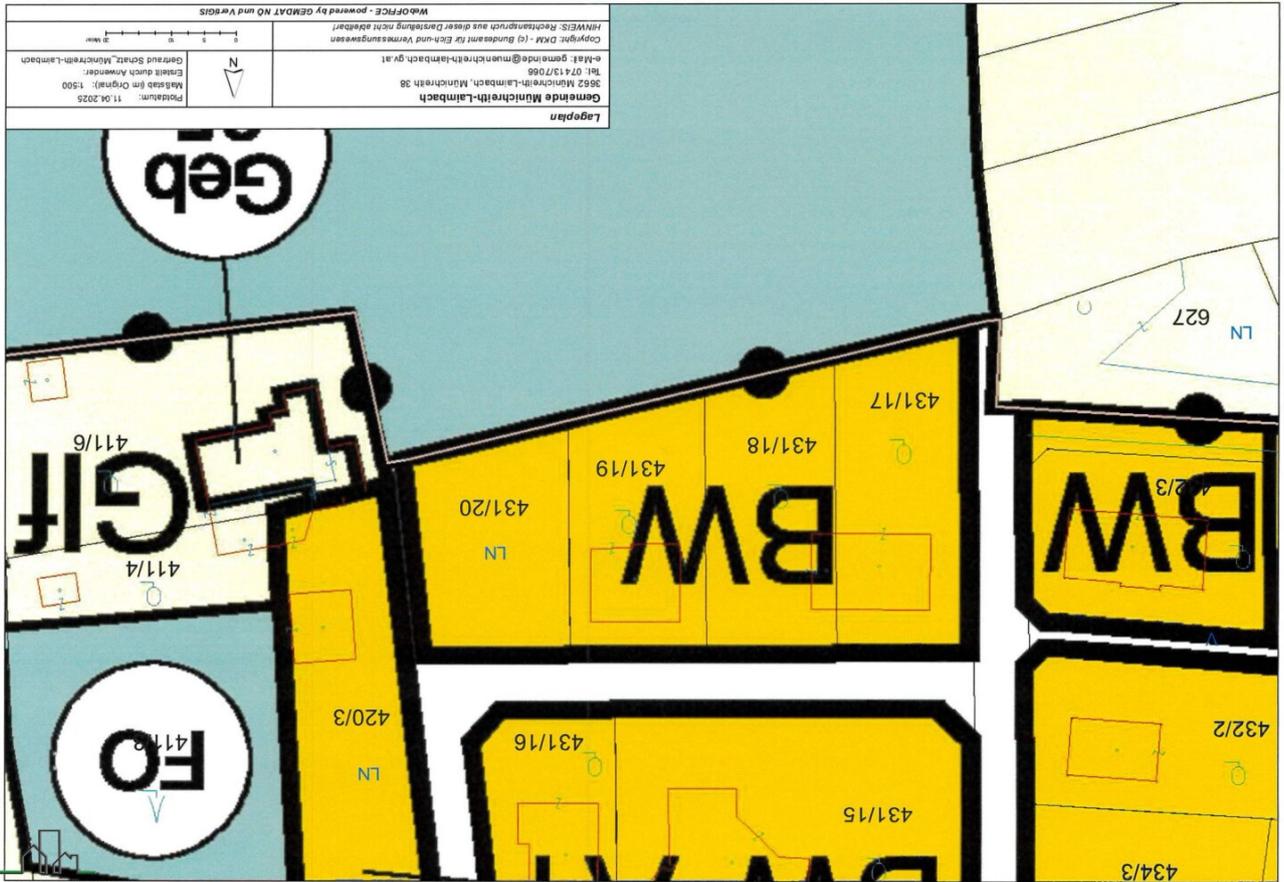
Druckdatum: 03.04.2025



HW = 347741.4, RW = -89308.6



© BEV, OIB, BAW, BOD Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI\_M34 (EPSG:31456)



EINREICHPLAN 1 : 100

BETREFFEND DIE ERRICHTUNG  
EINES WOHNHAUSES AUF  
PARZ. NR. 431/17 u. 431/18 DER KAT. GEM.  
MÜNICHREITH, GEM.  
MÜNICHREITH - LAIBACH  
FÜR FRAU  
ANNA SCHÜTZENHOFER  
3662 MÜNICHREITH 22

BAUHERR:

*Anna Schützenhofer*

BAUFÜHRER  
PLANVERFASSER:

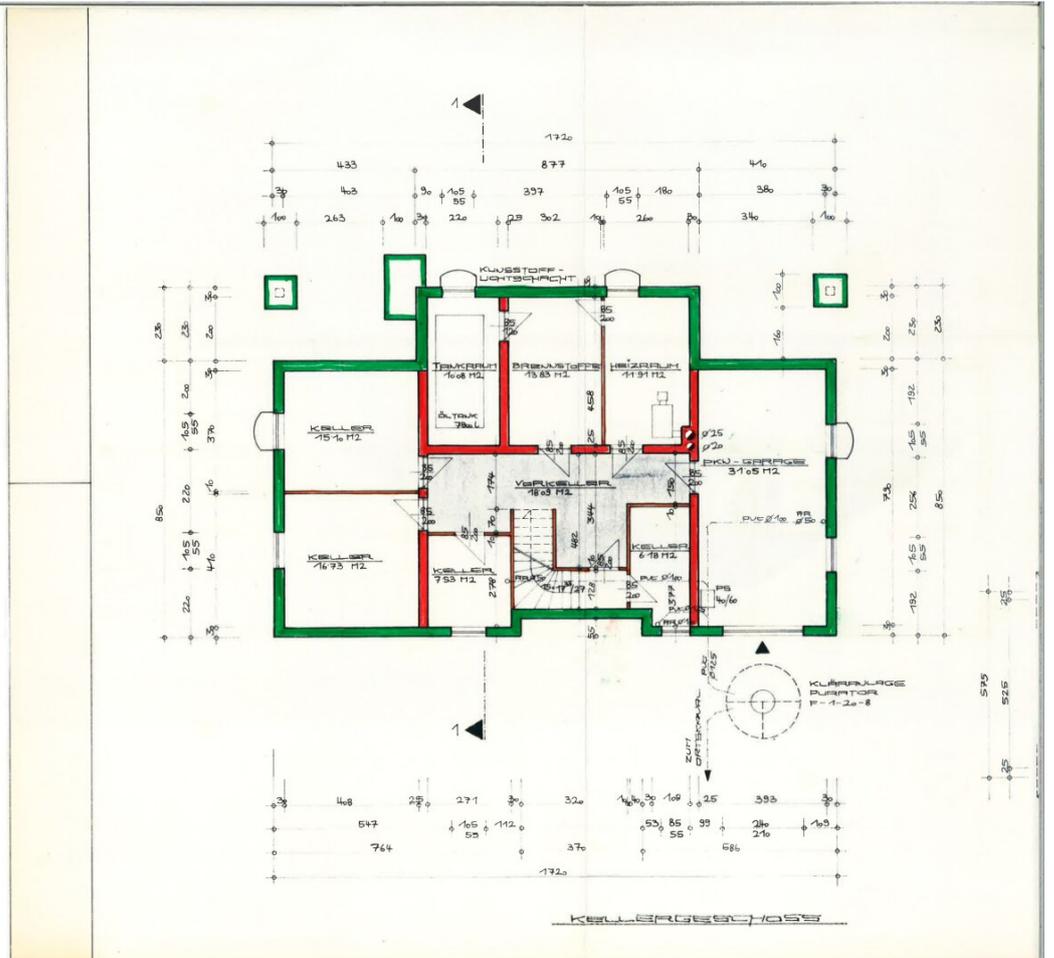
*Ing. Franz Brachinger*  
BAUMEISTER  
**ING. FRANZ BRACHINGER**  
GESELLSCHAFT M.B.H.  
3680 PERSENBEUG, 07412/22 04

BAUBEHÖRDE:

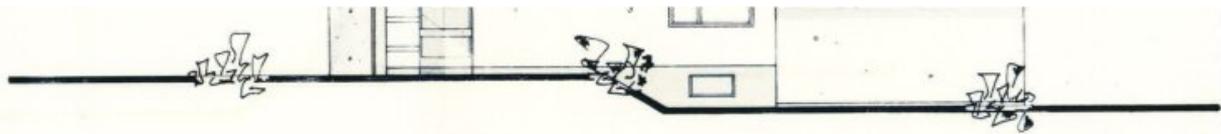
**Gemeinde Münichreith-Laibach a. O.**  
Der kommissionellen Verhandlung vorge-  
legt und genehmigt am: 25.11.1977



*Brachinger*  
Bezirk Mautsried  
N.O.

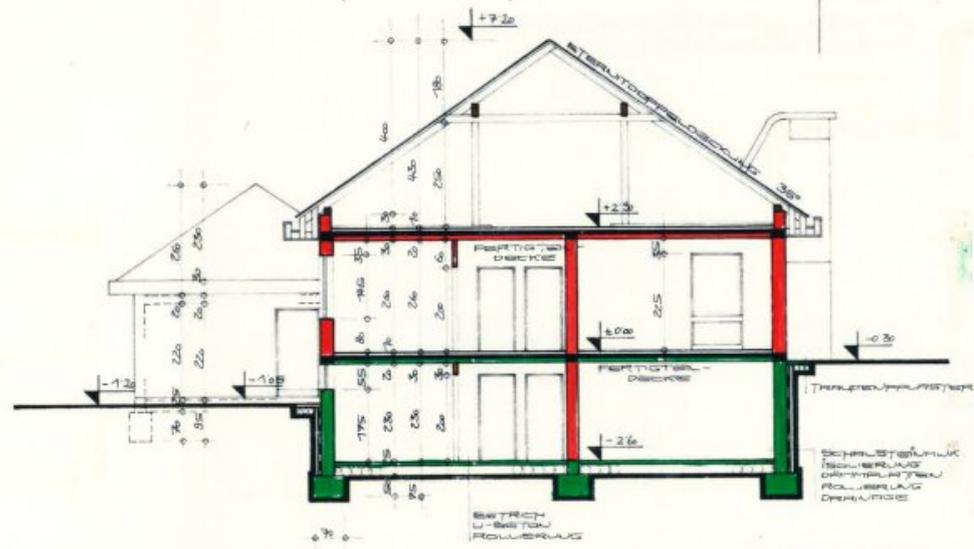
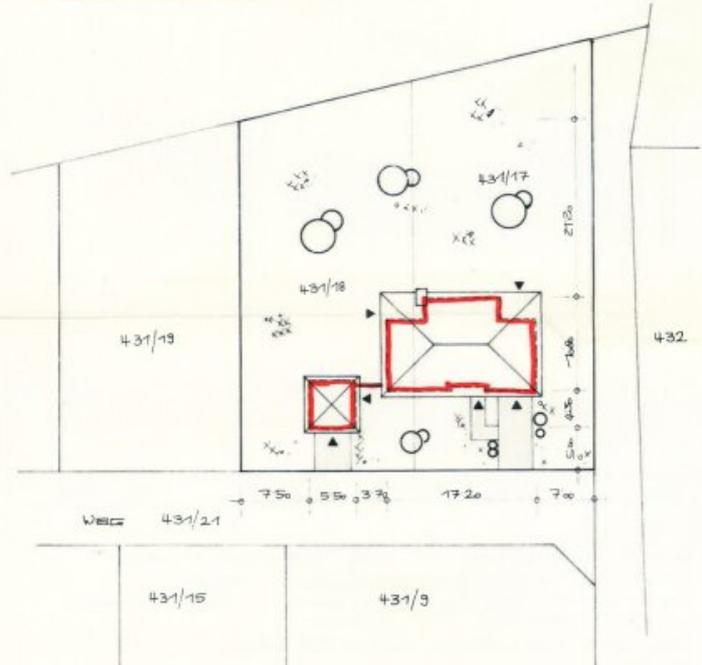






WESTANSICHT

LAGEPLAN 1:500



SCHNITT 1-1

VERBAUTE FLÄCHE	166,26 M <sup>2</sup>
UNBEAUTEER RAUM	995,05 M <sup>3</sup>
WOHNUTZFLÄCHE	129,76 M <sup>2</sup>

- STAHLBETON
- STAHLBETON
- ZIEGELMAK
- HOLZ



## Objektbeschreibung

- \* Gepflegtes Landhaus mit großzügigen Garten am Waldrand einer ruhigen Siedlung
- \* Grundfläche: 1887 m<sup>2</sup>
- \* Widmung: Bauland Wohngebiet
- \* Baubewilligung und Einreichplan von 1977 die zweite freie Garage wurde nicht errichtet
- \* Benützungsbewilligung 1976
- \* Massivbauweise Kellergeschoß - Beton 30cm, übrige Geschoße mit 38 cm Hohlblockziegel
- \* Vollkeller ca. 136 m<sup>2</sup> Nfl.
- \* Wohnfläche Erdgeschoss ca. 130 m<sup>2</sup>
- \* Dachgeschoßausbaubewilligung müsste vom Käufer erfolgen weitere ca.120 m<sup>2</sup> Nfl. vorhanden
- \* 2 Terrassen
- \* großzügiger Garten mit schönen Baumbestand ( Tannen, Thuje, Nußbaum, Magnolienbaum,...)
- \* mehrere Kaminanschlüsse, großer offener Kamin in der Diele welcher auch die angrenzenden Räume mit beheizen kann
- \* Dach: dunkelgraue Eternitdoppeldeckung
- \* Dämmung der obersten Geschoßdecke
- \* Ortskanal -Kläranlage Münichreith
- \* Quellwasser durch Wassergenossenschaft Münichreith
- \* Öl-Zentralheizung 1986 - Kunststofftanks 3x 2000L
- \* Radiatoren, Fußbodenheizung in der Diele, Bäder und WC
- \* Errichtung einer Solaranlage mit 9,4 m<sup>2</sup> zur Warmwasseraufbereitung

- \* 2024 Einbau einer zentralen Staubsaugeranlage
- \* Garage mit ca. 31 m<sup>2</sup> inkl. 2024 neu eingebauten el. Rolltor
- \* Glasfaser - Internet Anschluss
- \* div. Sanierungen bzw. Neuerungen im Jahr 2024, WC,s Wasserleitungen, Strom, Malerarbeiten..
- \* Vollkeller
- \* Energiekennzahl: HWB: 173, fGEE 2,37
- \* Übergabe nach Vereinbarung

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <5.000m

Polizei <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap