

**Idyllisches Einfamilienhaus mit Weitblick – Wohnen in
Hanglage mit Aussicht - eingebettet in die "Neue Welt"**



Objektnummer: 4238

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2723 Muthmannsdorf
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Nutzfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	94,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 246,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,79
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	35,65 €
USt.:	3,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA

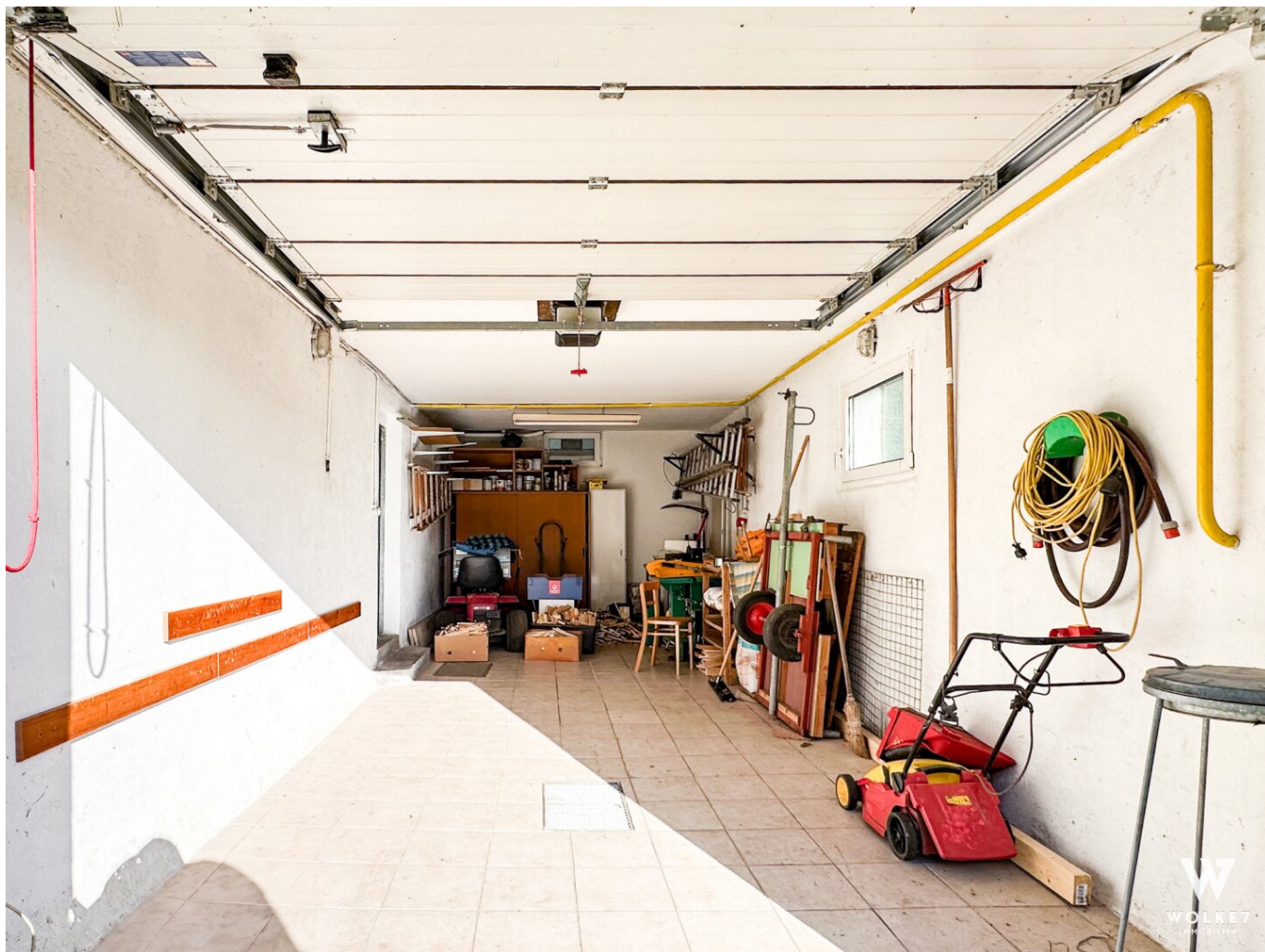












Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit Weitblick und großem Grundstück

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint ländliche Ruhe mit solider Bauweise und viel Potenzial zur persönlichen Entfaltung. Auf einem großzügigen Grundstück in Hanglage gelegen, bietet es Raum für Familien, Individualisten und alle, die Wohnen mit Weitblick suchen – im wahrsten Sinne des Wortes.

Grundstück & Bauweise

- Grundstücksfläche: ca. **1.227 m²**, **Hanglage** mit besonderem Charakter
- Freistehendes Einfamilienhaus in **massiver Bauweise**
- **Vollunterkellert**, beide Etagen nutzbar
- Ca. **170 m² Nutzfläche** verteilt auf Erdgeschoss und ausgebauten Keller

Raumaufteilung

- **Erdgeschoss** mit 4 gut geschnittenen Zimmern
- **Kellerbereich** mit weiteren Räumen, darunter:
 - **Gemütliches Bauernstüberl** – ideal für gesellige Runden oder als Rückzugsort
 - **Werkstatt** – perfekt für Bastler und technisch Interessierte
 - **Garage**
 - Großzügiger **Abstellraum**

Durch die Hanglage können Sie das Haus **auf Kellerebene** betreten; das **Erdgeschoss liegt erhöht** und bietet damit Privatsphäre und beste Aussicht.

Besondere Merkmale

- **Balkon** mit **spektakulärem Fernblick** – perfekt für ruhige Abende und Sonnenuntergänge
- **Drei Kamine**, die eine behagliche, heimelige Wohnatmosphäre schaffen
- **Gute Bausubstanz** – solide errichtet mit handwerklichem Herz und Verstand
- Weitläufiger Garten, der direkt an den Wald angrenzt und damit ein direktes Tor zur Natur bietet.
- Sonnenbankerl im Grünen – ideal für sommerliche Sonnenstunden

Dieses Haus bietet eine hervorragende Grundlage für alle, die Wert auf **Substanz, Naturverbundenheit und Gestaltungsfreiheit** legen.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

VERKAUFSPREIS: EUR 349.000 - verhandelbar

Betriebskosten: EUR 47,73 inkl. USt pro Monat

PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** (gerne auch an Wochenenden und Feiertagen) stehe ich Ihnen unter der Rufnummer **+43 680 24 60 986** zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

ALEXANDER RADEZKY, MA

Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

E-Mail: a.radetzky@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap