

Gemütliches Haus mit Terrasse und Garten



Objektnummer: 5753/516647967

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlwitraun 9
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4761 Mühlwitraun
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	105,41 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	22,20 m ²
Kaufpreis:	180.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär - Stefan Artmayr

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 9253493
H stefan.artmayr@immobaer.at

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





 immobilienbär

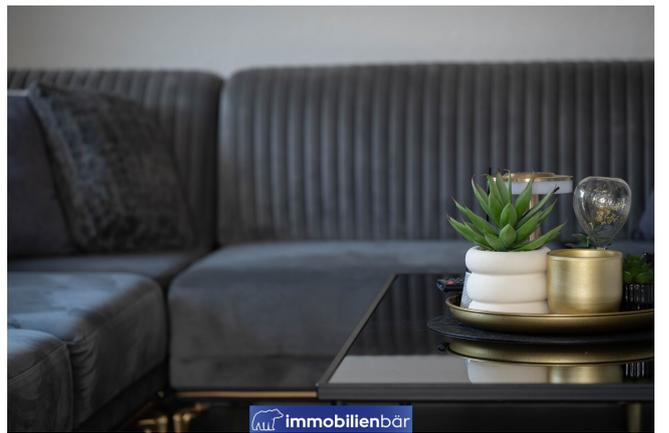
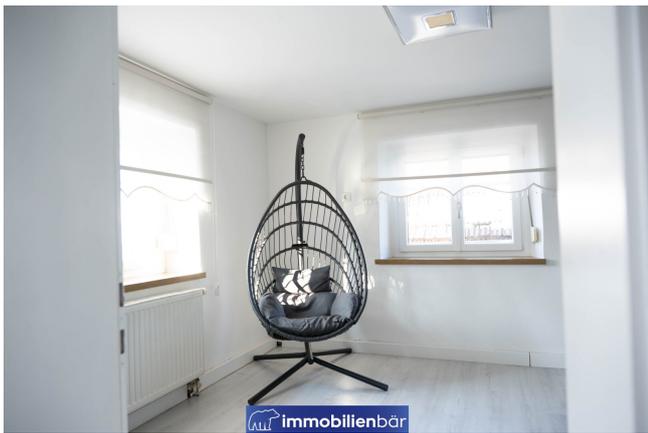
” WOHNUNG, HAUS ODER
GRUNDSTÜCK **ZU VERKAUFEN?**

WIR ÜBERNEHMEN
DAS GERNE FÜR SIE.

  /immobaeraustria
www.immobaer.at

 immobilienbär









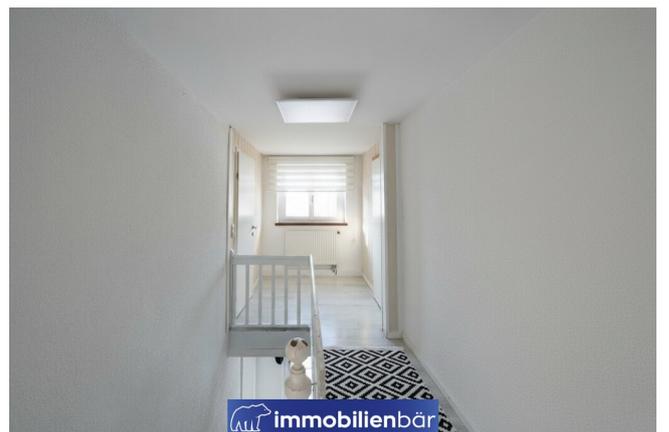
 immobilienbär

” Ihr **bärenstarker** Partner bei Immobilien in Oberösterreich.

Kontaktieren Sie uns:
+43 660 1198 219 | info@immobaer.at
Linzer Straße 26, A-4701 Bad Schallerbach

  /immobaeraustria
www.immobaer.at

 immobilienbär





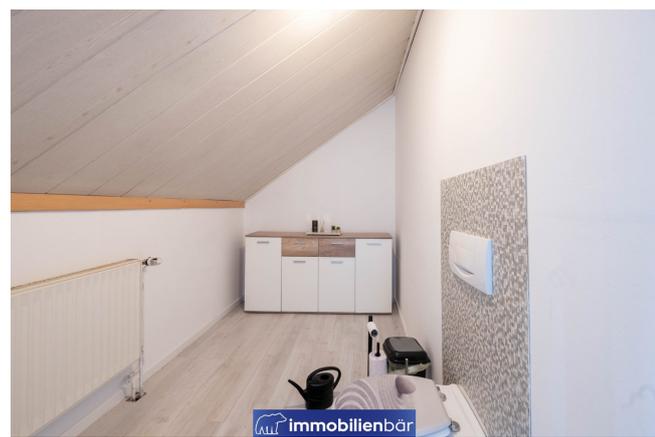
Wir sind...



” **BÄRENSTARK**
vertrauenswürdig **flexibel**
KREATIV kompetent **modern** **STRATEGISCH**
dynamisch sympathisch **ERFAHREN** organisiert
HANDSCHLAG QUALITÄT **DESIGN-**
Marketingstark **STARK**
Immer am Neuesten Stand **EHRlich**

IHR PARTNER BEI IMMOBILIEN.

/immobaeraustria
www.immobaer.at



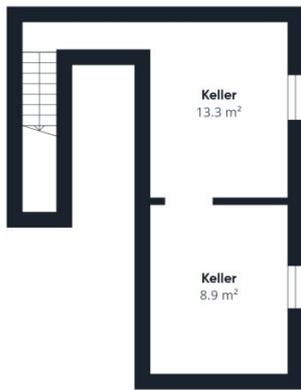
” KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBEARTER.



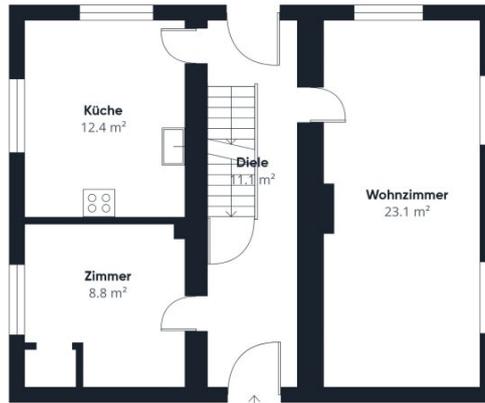
Stefan
Artmayr

 +43 (0)664 92 53 493

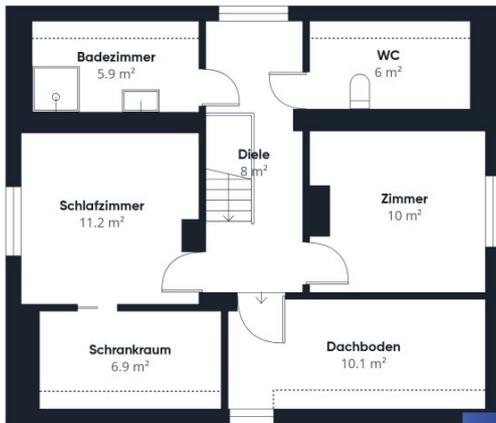
 stefan.artmayr@immobaer.at



Etage -1 Gebäude 1



Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1



Gebäude 2



Ungefähre Gesamtfläche^m

155.1 m²

Reduzierte Kopffreiheit

5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

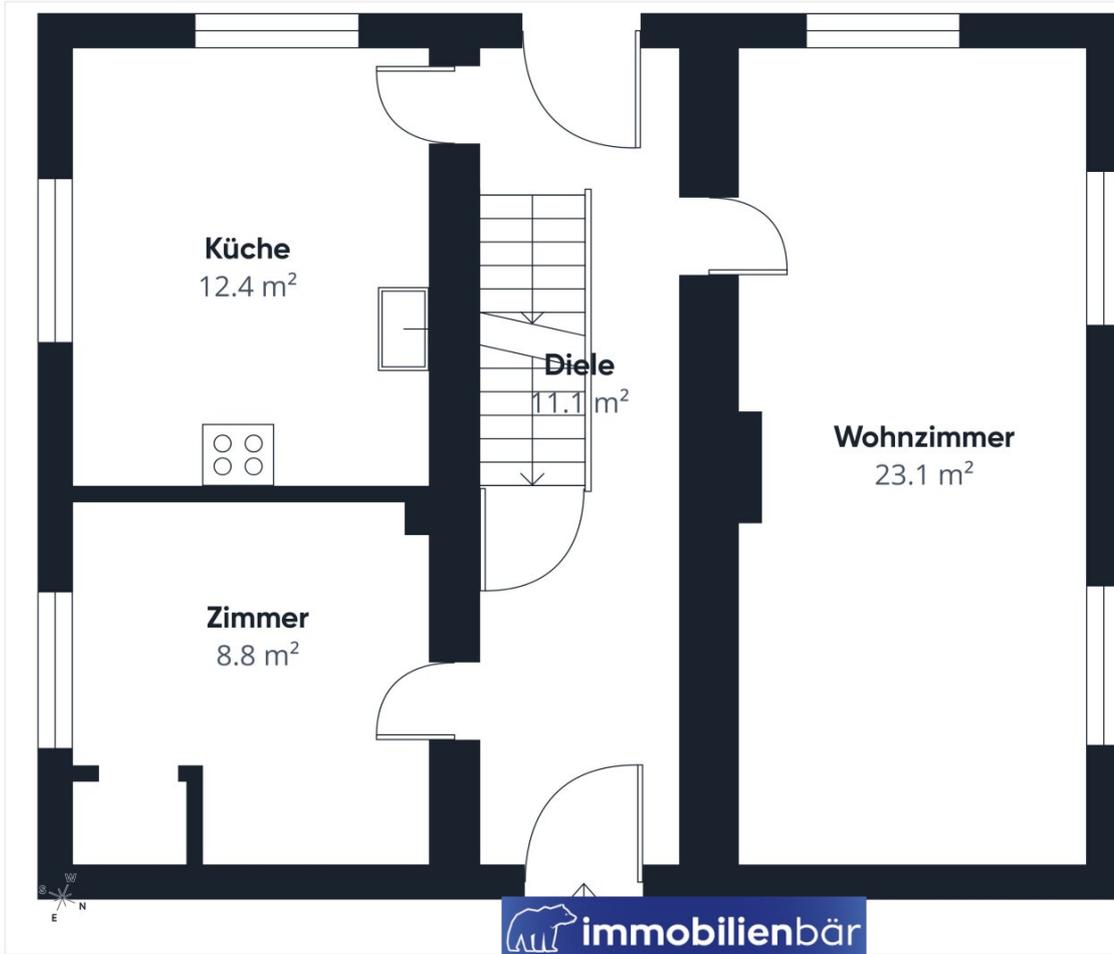
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



immobilienbär



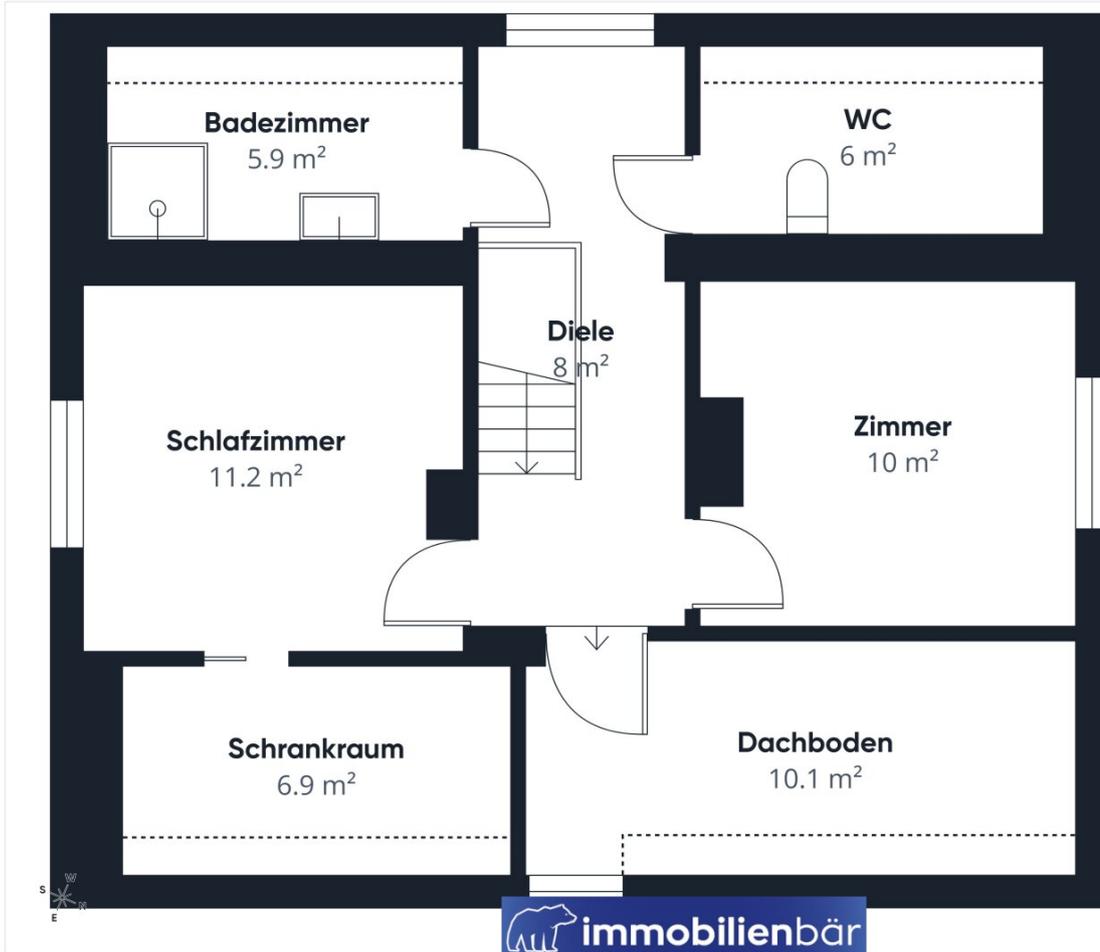
Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
56.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360





Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

58.1 m²

Reduzierte Kopffreiheit

5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

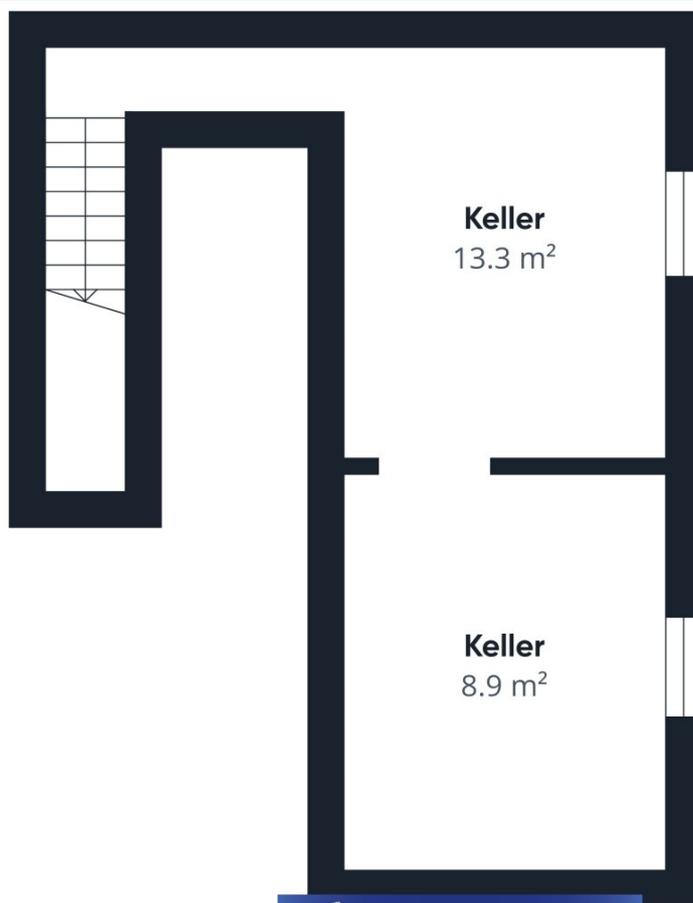
Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360





Keller
13.3 m²

Keller
8.9 m²

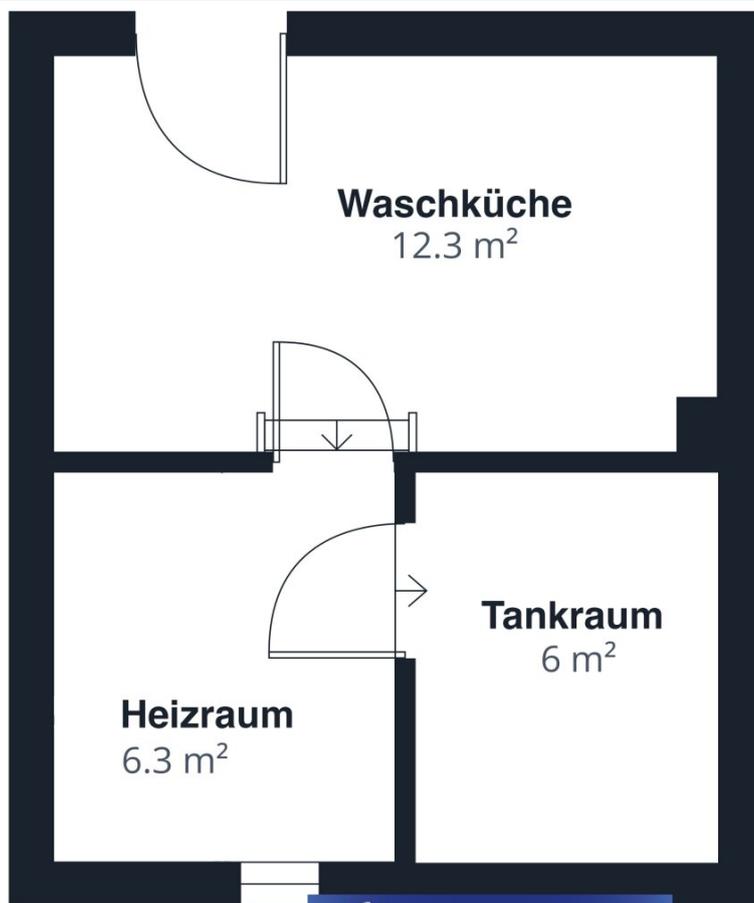
Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
22.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360





Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
18.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

In Enzenkirchen, genauer gesagt in Mühlwitraun 9, befindet sich dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Baujahr 1955, das in den vergangenen Jahren laufend modernisiert und instand gehalten wurde. Die Liegenschaft überzeugt durch eine klare Raumstruktur über mehrere Ebenen, zusätzliche Nutzflächen im Keller sowie ein separates Nebengebäude für Technik und Hauswirtschaft. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 580 m². Vor dem Haus befindet sich eine Terrasse, die direkt vom Wohnhaus aus zugänglich ist und den Übergang in den Gartenbereich bildet.

Erdgeschoss – Innen und Außen harmonisch vereint

Das Erdgeschoß bildet den Mittelpunkt des Wohnens. Die zentrale Diele erschließt sämtliche Räume sowie den Zugang ins Freie.

- Wohnzimmer mit ca. 23,1 m², hell und freundlich
- Separate Küche mit ca. 12,4 m²
- Zimmer mit ca. 8,8 m², flexibel nutzbar als Kinder-,
- Gäste- oder Arbeitszimmer (In diesem Raum sind
- Wasserinstallationen vorhanden, da sich hier früher
- ein Badezimmer befand)
- Großzügige Diele mit ca. 11,1 m²
- Direkter Ausgang über eine Terrassentüre auf die
- Terrasse

Die Terrasse ist nicht ebenerdig, jedoch direkt vom Haus aus erreichbar und schafft eine angenehme Verbindung

zwischen Wohnraum und Außenbereich.

Obergeschoß – Rückzugsbereiche

Im Obergeschoß befinden sich die privaten Wohnräume des Hauses

- Schlafzimmer mit ca. 11,2 m²
- Weiteres Zimmer mit ca. 10 m²
- Badezimmer mit ca. 5,9 m²
- Separates WC mit ca. 6 m²
- Schrankraum mit ca. 6,9 m²
- Dachboden mit ca. 10,1 m², teilweise mit reduzierter Kopffreiheit
- Diele mit ca. 8 m²

Keller und Nebengebäude

Das Kellergeschoss ergänzt den Wohnbereich um wertvolle Nutzflächen mit zwei gut dimensionierten Räumen von ca. 13,3 m² und ca. 8,9 m², die intern über das Stiegenhaus erreichbar sind und vielfältige Möglichkeiten für Hobby, Stauraum oder praktische Ordnung

bieten.

Die Haustechnik ist bewusst in ein separates Nebengebäude ausgelagert, in dem sich die Ölheizung mit Tankanlage (ca. 3.000 Liter Jahresverbrauch) sowie die Waschküche befinden. Diese klare Trennung sorgt für ein ruhiges, aufgeräumtes Wohnhaus

und unterstreicht den durchdachten, funktionalen Charakter der Liegenschaft.

Daten

- Grundstücksfläche Gesamt: ca. 580 m²
- Wohnfläche: 105,41 m²
- Baujahr: 1955

Highlights

- modernisiert und instandgehalten
- Terrasse mit direktem Zugang vom Haus
- Garten mit großzügiger Fläche
- Keller und separates Nebengebäude
- Möblierung im Kaufumfang enthalten

Preis

GESAMT EUR 180.000,-

Provision: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten.

der Energieausweis befindet sich derzeit noch in Erstellung und wird nachgereicht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.650m

Apotheke <4.900m

Kinder & Schulen

Schule <2.300m

Kindergarten <4.550m

Nahversorgung

Supermarkt <4.600m

Bäckerei <2.400m

Sonstige

Bank <2.350m

Geldautomat <5.050m

Post <5.300m

Polizei <5.575m

Verkehr

Bus <1.650m

Bahnhof <5.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap