

## **Einfamilienhaus mit Garten, Balkon und Garagen in Mattighofen.**



**Objektnummer: 1275**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5230 Mattighofen
<b>Baujahr:</b>	1934
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	859,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 383,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,71
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,22 €
<b>USt.:</b>	6,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Schnallinger**











## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Mattighofen im Bezirk Braunau am Inn. Das Haus bietet rund 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen sowie ein großzügiges Grundstück mit über 1.000 m<sup>2</sup> Fläche. Der große Garten, mehrere Garagen sowie die vorhandenen Freiflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

### ***DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:***

- Ruhige Wohnlage in Mattighofen mit guter Infrastruktur
- Stadtzentrum sowie zahlreiche Nahversorger in kurzer Distanz erreichbar
- Ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup>
- Balkone mit insgesamt ca. 8 m<sup>2</sup>
- Großer Garten mit ca. 859 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 1.014 m<sup>2</sup>
- 3 Garagenplätze
- Massivbauweise mit Walmdach
- Renovierungsbedürftiger Zustand mit Entwicklungspotenzial

- Derzeit vermietet bis 30.06.2026, danach monatlich kündbar oder weiterhin vermietbar

## **DAS HAUS**

Das Haus verfügt über Erdgeschoss und Obergeschoss und bietet eine Wohnfläche von rund 156 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen 5 Zimmer zur Verfügung.

Zusätzlich sind 2 Badezimmer sowie 2 WCs vorhanden. Die Wohnräume verteilen sich auf mehrere Wohn- und Schlafräume, Küche sowie Sanitärräume.

Vom Haus aus sind Balkone sowie eine Terrasse erreichbar, wodurch zusätzliche Freiflächen zur Verfügung stehen.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem drei Garagenplätze, wodurch ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG**

Das Gebäude wurde 1934 errichtet und 2009 saniert. Das Haus befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand.

Die Bauweise ist Massivbauweise mit Walmdach. Im Innenbereich sind Fliesen- und Laminatböden verlegt.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Gas- und Pelletbefeuerung.

Zur Ausstattung gehören unter anderem Rollläden, Kabel- bzw. Satellitenanschluss, eine Einbauküche sowie Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche.

Der Energieausweis weist einen HWB von 383 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse G) sowie einen fGEE von 3,71 (Klasse F) aus.

## **DIE LIEGENSCHAFT**

Die Liegenschaft umfasst eine Grundstücksfläche von rund 1.014 m<sup>2</sup>. Davon entfallen rund 859 m<sup>2</sup> auf die Gartenfläche.

Das Grundstück ist voll erschlossen und verfügt über eine Straßenzufahrt.

Die laufenden öffentlichen Abgaben für Wasser, Kanal und Müll betragen aktuell rund 213,81 € pro Quartal.

Die Immobilie ist derzeit vermietet. Das Mietverhältnis läuft bis 30.06.2026 und kann danach von beiden Vertragsparteien monatlich zum Monatsende gekündigt werden. Alternativ kann das bestehende Mietverhältnis übernommen und fortgeführt werden.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

[+43 664 468 54 64](tel:+436644685464)

[d.schnallinger@aktivit.org](mailto:d.schnallinger@aktivit.org)

.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap