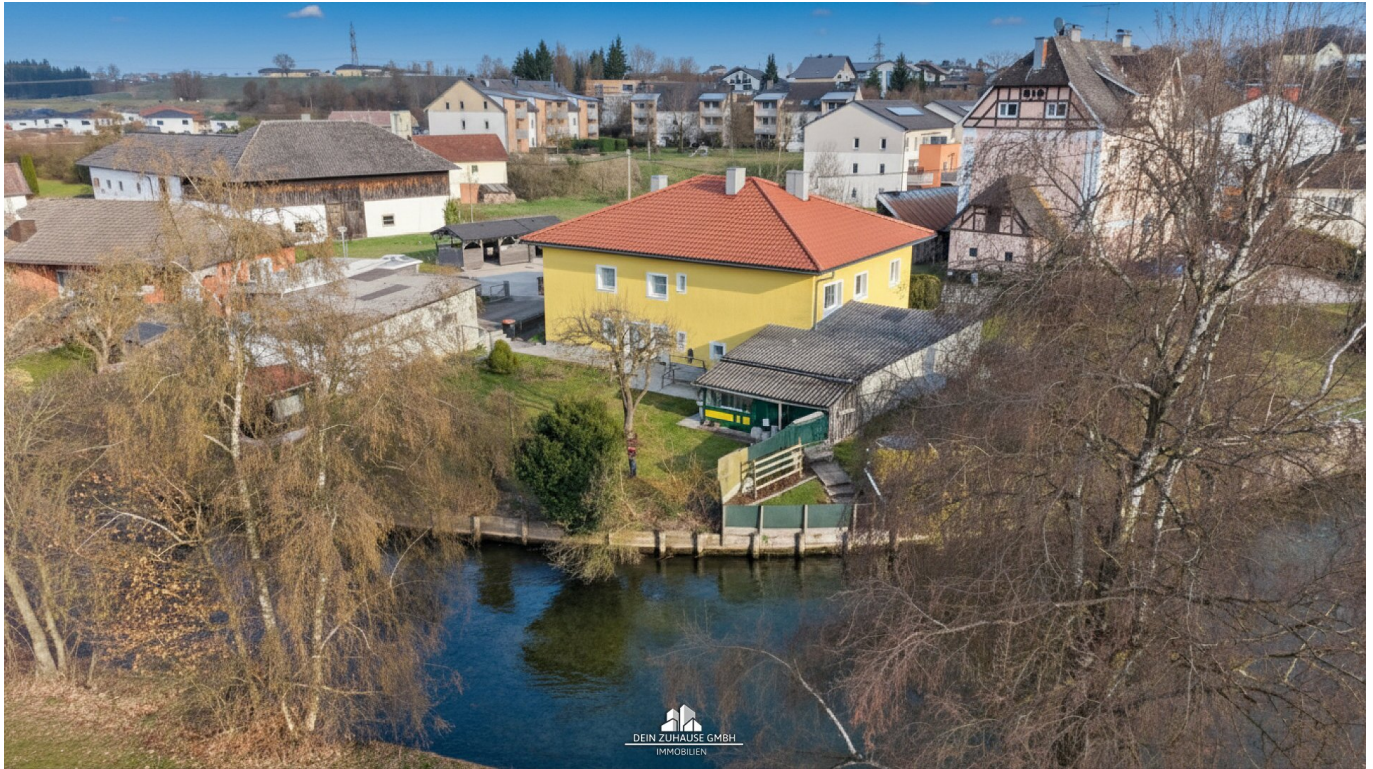


# **DEIN ZUHAUSE - Ein- oder Zweifamilienhaus in Mühlwang mit großem Garten**



**Objektnummer: 7732/236**

**Eine Immobilie von Dein Zuhause GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4690 Rüstorf
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	198,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	233,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	14,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	20,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

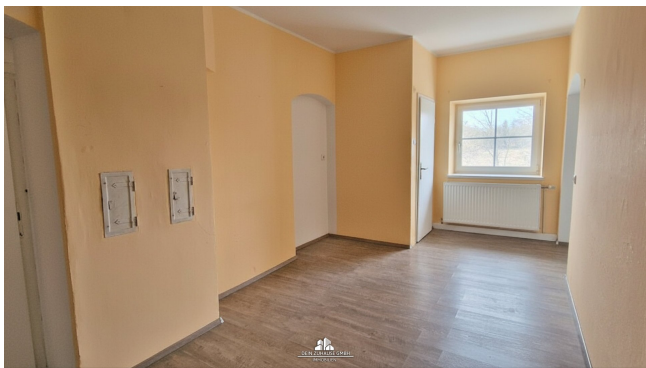
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

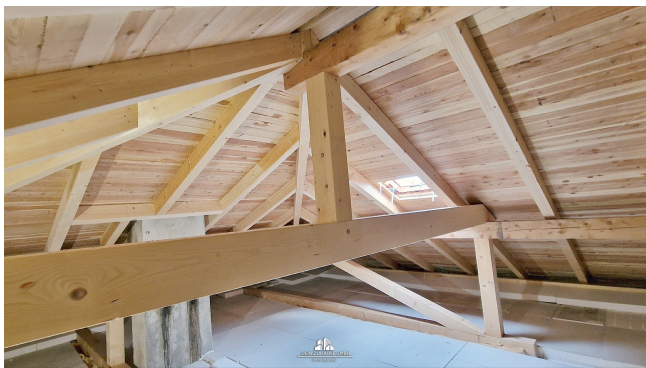


**Dominik Hitsch**

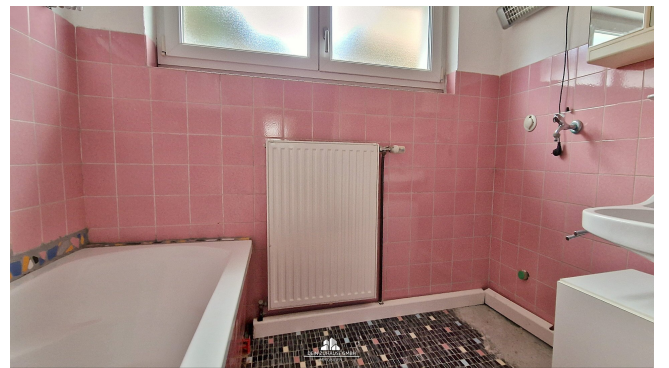


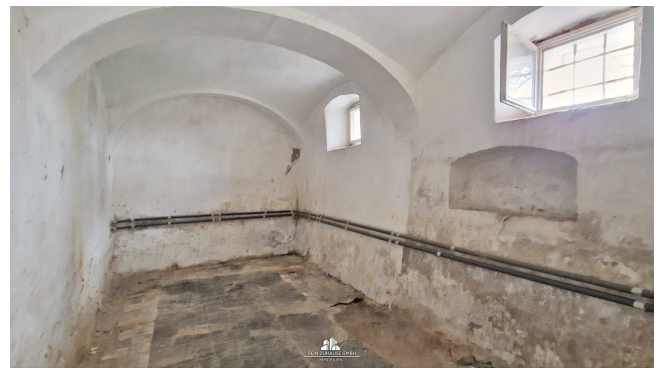


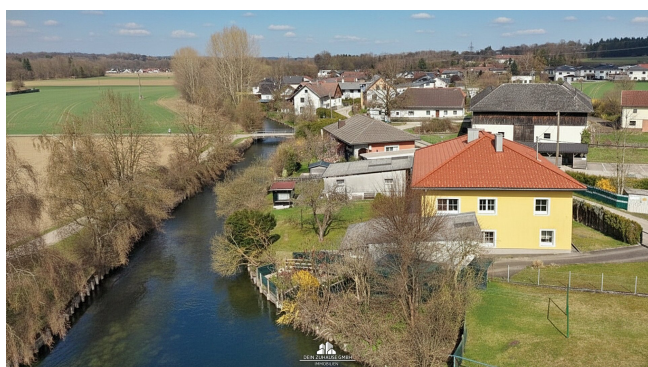












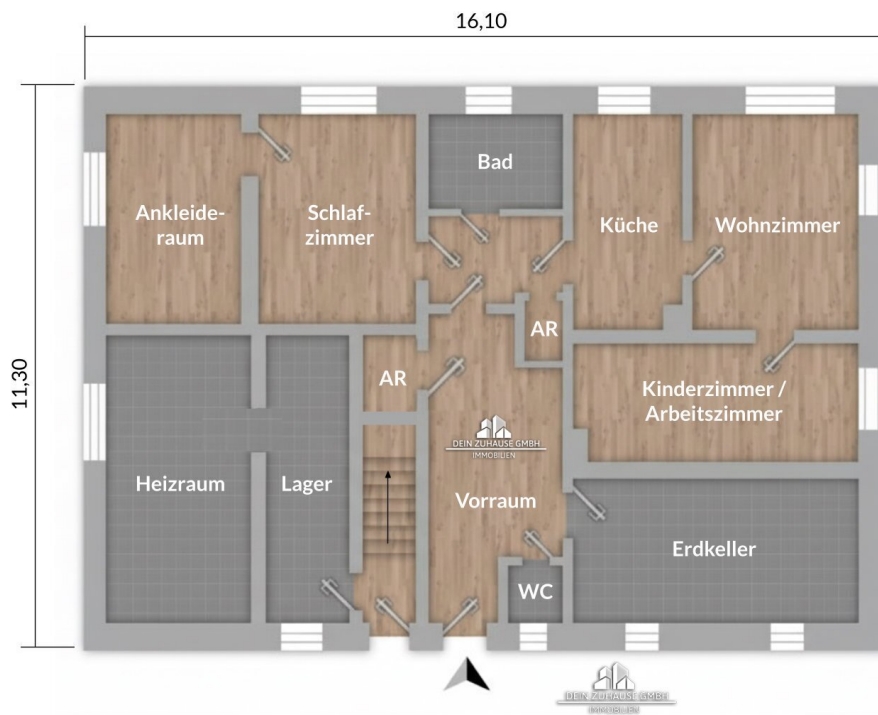
Kontaktieren Sie mich gerne auch für weitere Objekte oder eine professionelle Marktwertanalyse Ihrer Immobilie.

**Dominik Hitsch**

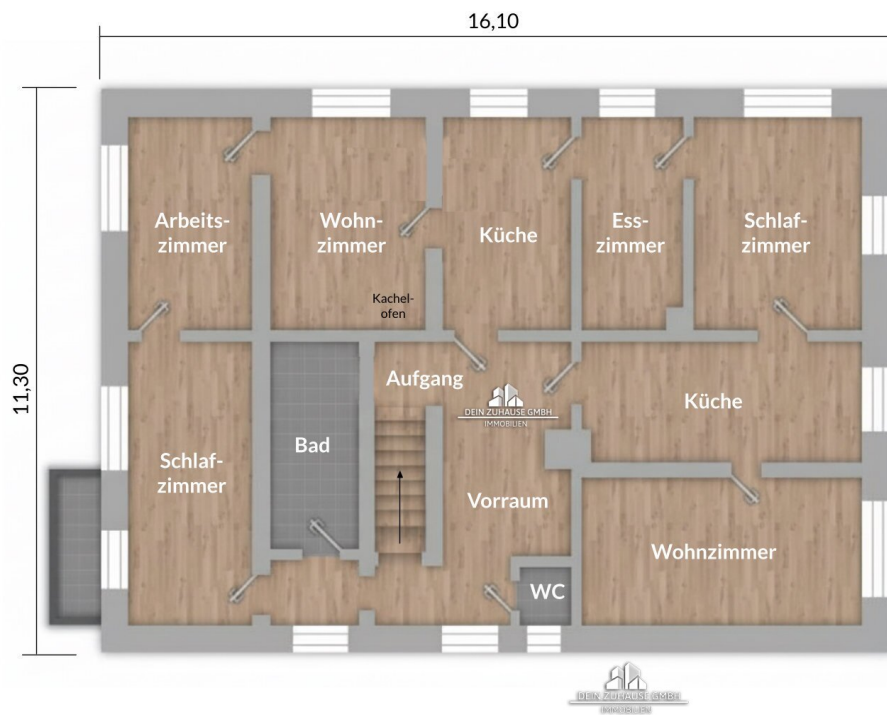
Tel. 0664 1120 789

[www.dein-zuhause.at](http://www.dein-zuhause.at)





**Erdgeschoß**  
Alle Angaben ohne Gewähr!



**Obergeschoß**  
 Alle Angaben ohne Gewähr!

## Objektbeschreibung

### **Wohntraum mit Ager-Idyll: Viel Platz für Familie, Hobby & Gartengestaltung in Mühlwang**

In der idyllischen Ortschaft Mühlwang (Gemeinde Rüstorf) wartet diese vielseitige Liegenschaft auf neue Eigentümer, die das Besondere suchen. Ob als großzügiges Einfamilienhaus oder aufgeteilt in zwei separate Wohneinheiten – hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit beeindruckendem Platzangebot.

Einige Modernisierungen wurden bereits durchgeführt (Fassadendämmung, E-Verteiler, Dach samt Dachstuhl ...). Die Räumlichkeiten haben zum Teil Sanierungsbedarf und je nach Nutzungswunsch (Gesamt / 2 Wohneinheiten / Einliegerwohnung) sind Adaptierungen erforderlich/möglich - siehe Grundrisspläne.

#### **Die Highlights auf einen Blick:**

- Wohnfläche: Ca. 198 m<sup>2</sup> – flexibel gestaltbar für eine oder zwei Familien (getrennte Eingänge vorhanden).
- Grundstück: Direkt am beruhigenden Rauschen der Ager gelegen - Natur pur direkt vor der Haustür.
- Garagen: 2 separate Garagen bieten Schutz für Ihre Fahrzeuge und haben jeweils viel Stauraum im Gerätehaus.
- Hobby & Lagerflächen: Mehrere Räumlichkeiten im Haus und bei den Garagen lassen sich ideal adaptieren - das lässt die Herzen von Bastlern, Sammlern und Handwerkern höher schlagen.

**Interesse geweckt?** Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom Potenzial dieser Immobilie in Mühlwang überzeugen!

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Termins steht Ihnen Herr Dominik Hitsch gerne unter der Mobilnummer +43 664 11 20 789 zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap