

**Saniertes Landhaus mit Wiesen, Wald & eigenem Brunnen
| 178 m² | 7.154 m² lastenfrei | Gloxwald, OÖ**



Objektnummer: 7984/249

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Landhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4382 Waldhausen im Strudengau |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Voll |
| Wohnfläche: | 178,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 61,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,41 |
| Kaufpreis: | 339.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Hübnersiedlung 4
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

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




Maximilian Mayrhofer
— IMMOBILIEN —

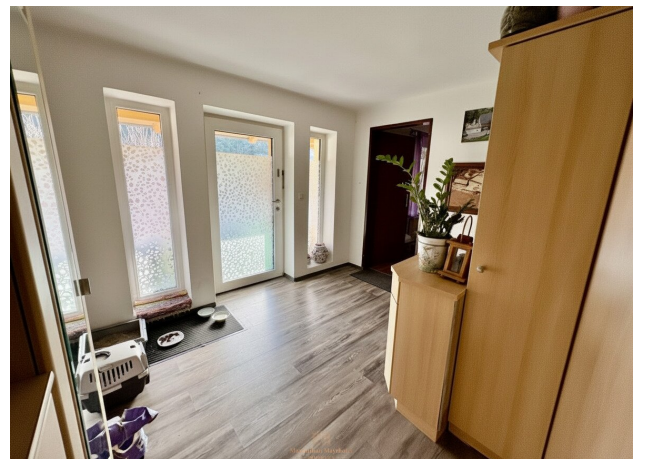
VERMITTLUNG
FINANZIERUNG
BEWERTUNG

www.maximilian-mayrhofer.at [+43 664 51 55 985](tel:+436645155985) info@maximilian-mayrhofer.at





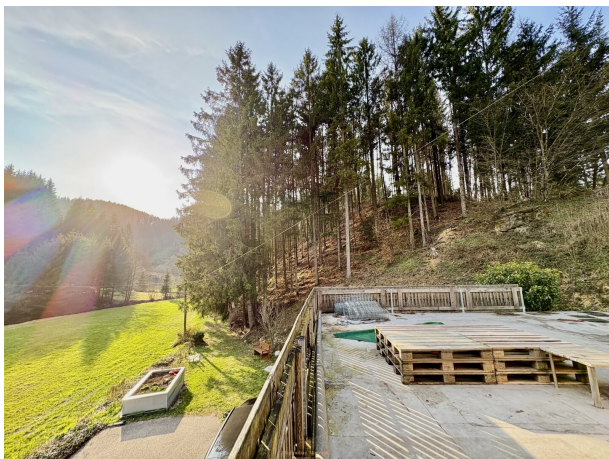










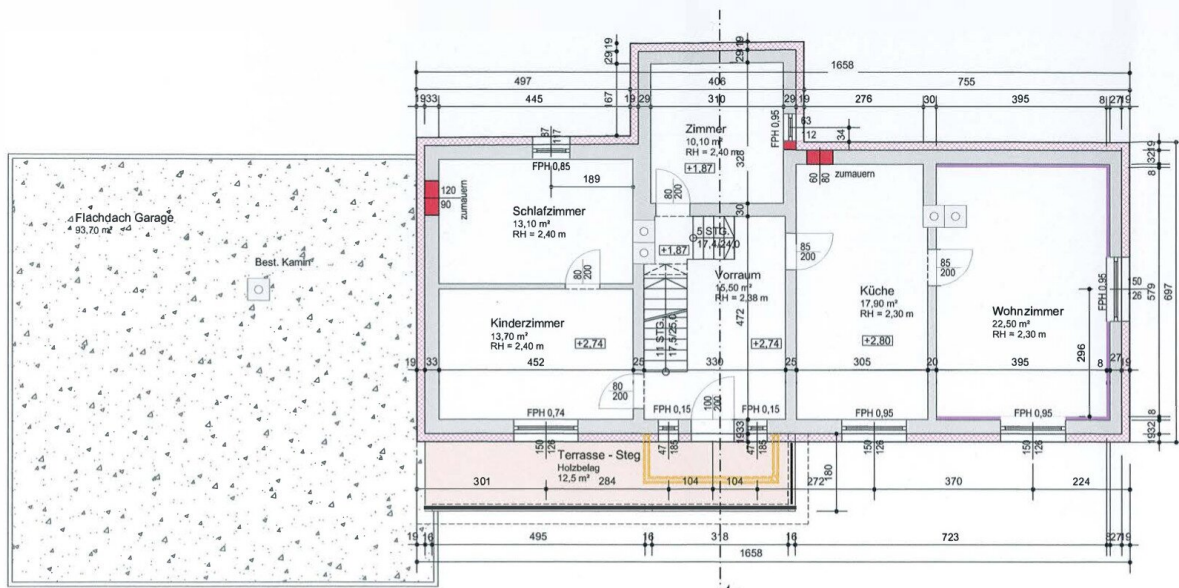












GRUNDRISS OG

Objektbeschreibung

Gloxwald, Oberösterreich. Eingebettet zwischen Mischwald, Wiesen und dem Sarmingbach – 1,5 km nördlich der Donau, zwischen Sarmingstein und Waldhausen im Strudengau.

Wer hier kauft, kauft nicht nur ein Haus. Er kauft Wiesen am Bach, einen eigenen Wald, einen eigenen Brunnen – und eine Liegenschaft, die bereits fertig ist.

Das Haus:

- Ca. 178 m² Nutzfläche auf drei Ebenen (EG, OG, Mansarde)
- Massivbau, Ziegelmauerwerk, solide Substanz
- Thermische Komplettsanierung 2015
- Neue Pelletsheizung (Fröling) 2018 – alternativ auch Stückgutheizung möglich
- OG modernisiert, EG im Ursprungszustand – ohne großen Aufwand adaptierbar
- Terrassenfläche über 100 m², Balkon, elektrische Jalousien
- Angebaute Garage, Heiz- und Lagerräume direkt angeschlossen
- Asphaltierte Zufahrt

Die Versorgung:

- Eigener Brunnen zusätzlich zum öffentlichen Wasser- und Kanalanschluss – echte Unabhängigkeit, kein Marketingbegriff

Die Grundstücke – drei Einlagen, alles Alleineigentum, alles lastenfrei:

- Wohngrundstück mit Garten, Terrasse und Zufahrt: ca. 1.052 m²
- Landwirtschaftliche Wiesenflächen direkt am Sarmingbach: ca. 3.771 m²
- Waldgrundstück, asphaltiert erschlossen, ca. 400 m vom Haus: ca. 2.331 m²
- Gesamtfläche: ca. 7.154 m²

Keine Belastungen. Keine Miteigentümer. Übergabe aus einer Hand.

Die Lage:

Keine Durchgangsstraße, kein Lärm. Waldhausen mit Grundversorgung in ca. 4,5 km, Sarmingstein und St. Nikola an der Donau in wenigen Minuten, Grein an der Donau in bequemer Fahrdistanz. Der Mühlviertler Voralpenraum zeigt sich hier von seiner unverfälschten Seite – Weitblick, saubere Luft, intakte Landschaft.

Objekte dieser Ausstattung, Flächenkombination und Lastenfreiheit kommen in dieser Region nicht oft auf den Markt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap