

## **Modernes Haus mit zwei Wohneinheiten und großzügigem Außenbereich**



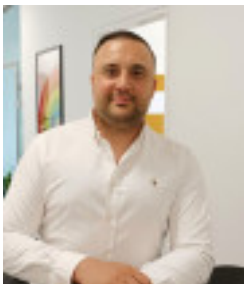
**Objektnummer: 7446/559**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5222 Munderfing
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	232,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	420,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	644.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,18 €
<b>Heizkosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

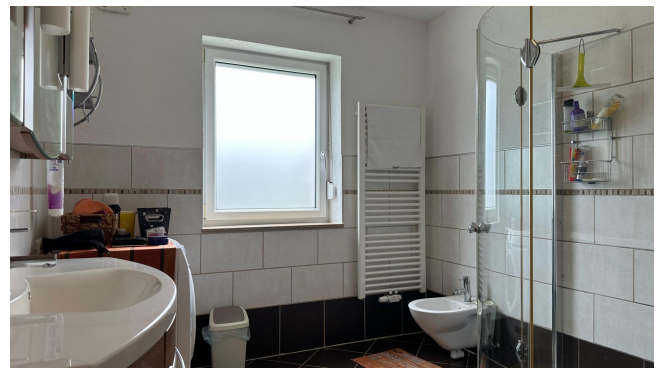
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Amar Botonjic**

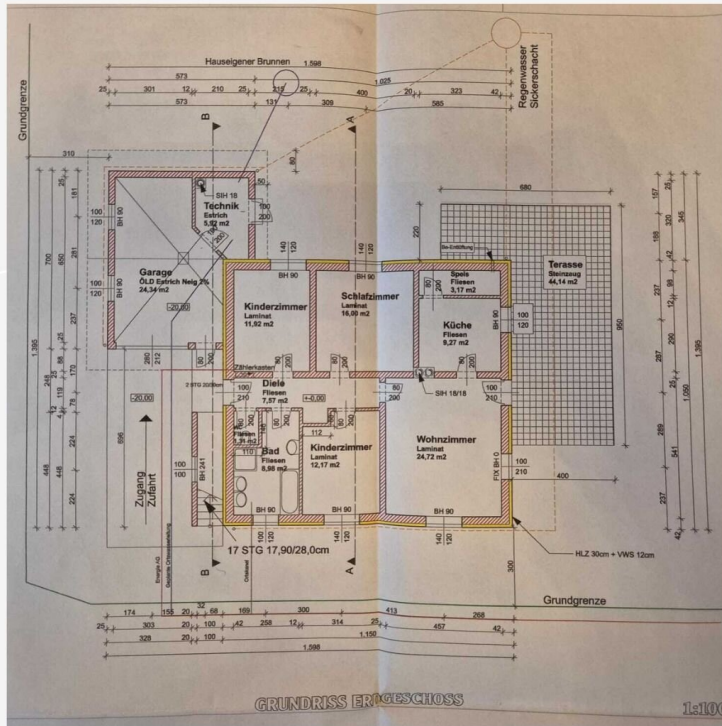
PRIMO  
Anton-Herzog-Straße 1  
4560 Kirchdorf an der Krems





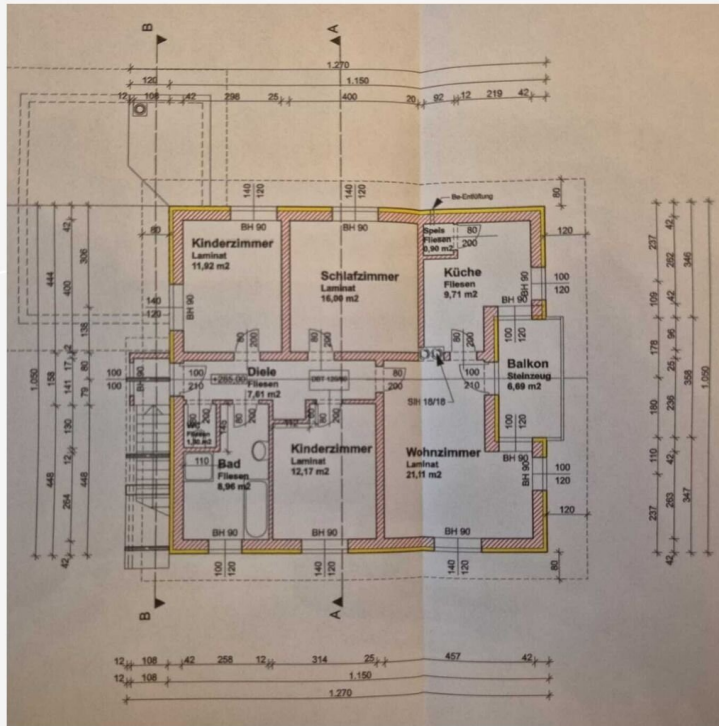






GRUNDRISS ERDGESCHOSS

1:100



## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint eine ruhige Wohnlage mit der ausgezeichneten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens, sozialer Treffpunkte sowie regionaler Arbeitsplätze. Es bietet eine ausgewogene Kombination aus Rückzug, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit.

Das Gebäude wurde 2008 in solider Massivbauweise errichtet und erstreckt sich über zwei Ebenen, die jeweils über separate Eingänge verfügen. Dadurch können die Einheiten auch als eigenständige Wohnbereiche genutzt werden – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Vor dem Haus stehen zwei große, gepflasterte Stellplätze zur Verfügung. Diese werden durch eine Garage sowie ein Carport ergänzt.

### **Wer nach ausreichend Platz sucht, ist hier genau richtig**

Die Wohnfläche des Wohnhauses beträgt insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Ebenen wie folgt:

Erdgeschoss – ca. 93 m<sup>2</sup>:

- Eingangsbereich und Flur
- zwei Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Möblierte Küche und Speis
- Wohnzimmer
- Bad
- Separates WC

Obergeschoss – ca. 82 m<sup>2</sup>:

- Eingangsbereich und Flur
- zwei Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Möblierte Küche und Speis
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Bad
- Separates WC

Außenbereich:

- Gartenfläche: ca. 400m<sup>2</sup>
- Gartenhütte: ca. 20m<sup>2</sup>
- Carport ca. 20m<sup>2</sup>
- Garage ca. 24m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 4m<sup>2</sup>

Beheizt wird die Immobilie mittels Gastherme, die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper in den einzelnen Räumen. Das Erd- und Obergeschoss verfügen jeweils über eigene Stromzähler, wodurch eine getrennte Verbrauchserfassung problemlos möglich ist.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der derzeit als Gemüsegarten genutzt wird. Gleichzeitig bietet er ausreichend Platz für eine Spielfläche, einen Pool oder weitere individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap