

**Großzügiges Familienhaus | 256 m<sup>2</sup> auf 3 Ebenen | Galerie  
mit 6 m Deckenhöhe | Doppelgarage | Whirlpool & Sauna |  
Münzbach, OÖ**



**Objektnummer: 7984/255**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4323 Münzbach
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	256,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Kaufpreis:</b>	499.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



Maximilian Mayrhofer  
— IMMOBILIEN —

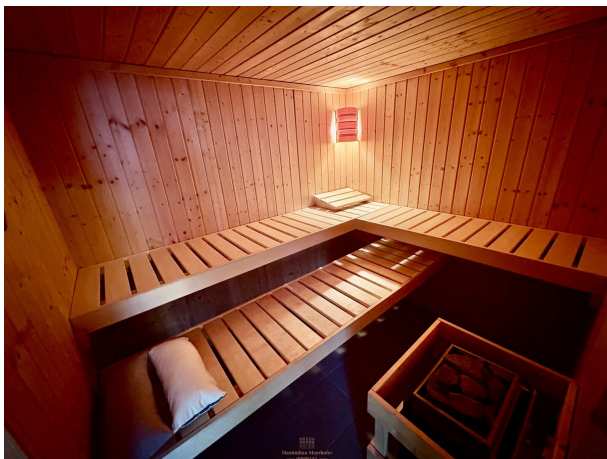
VERMITTLUNG  
FINANZIERUNG  
BEWERTUNG

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













Maximilian Mayrhofer  
IMMOBILIEN













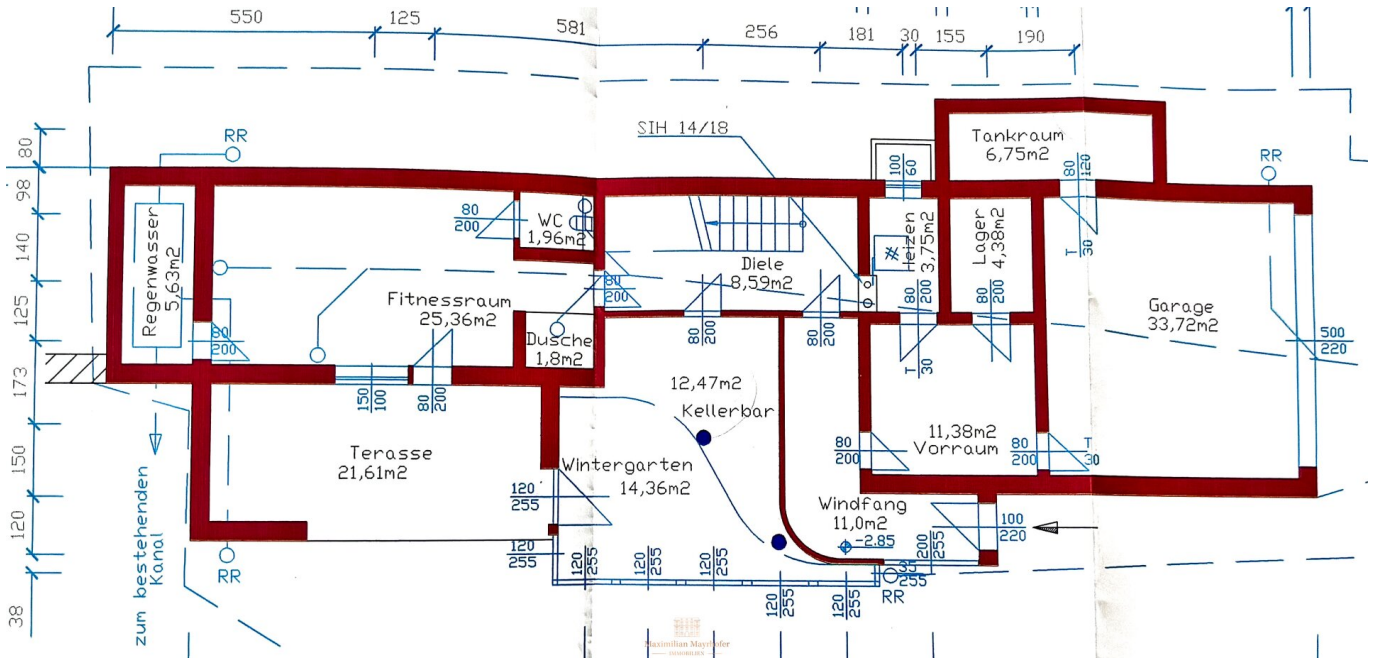




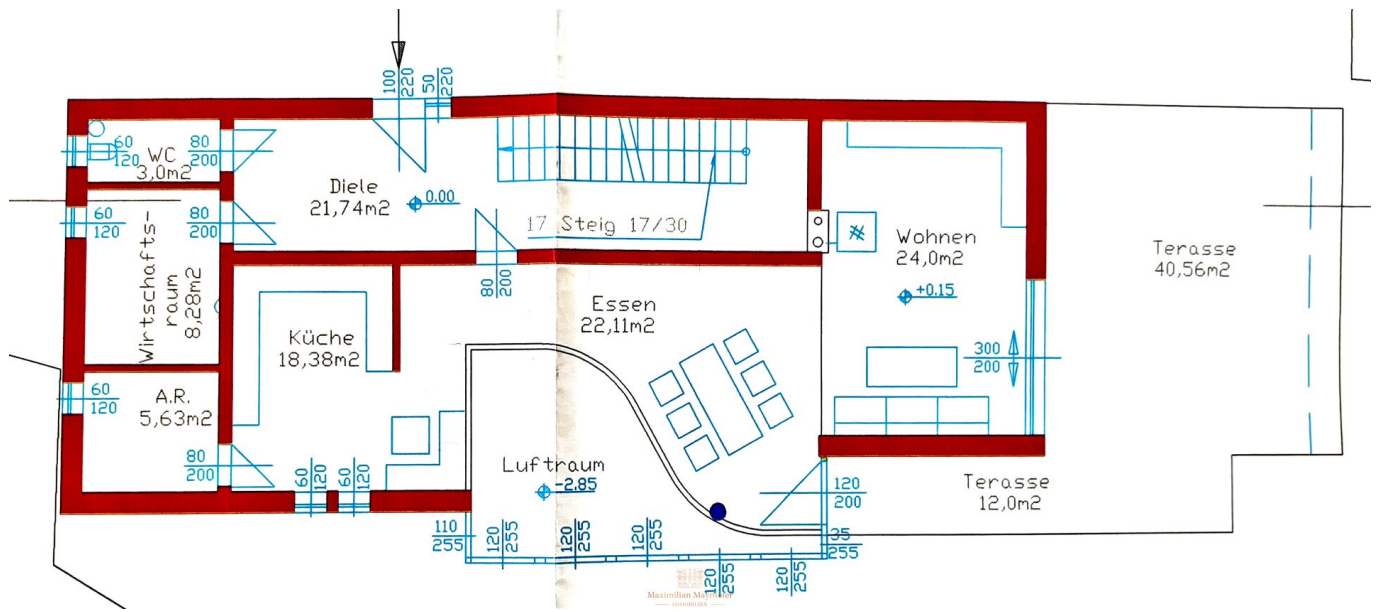


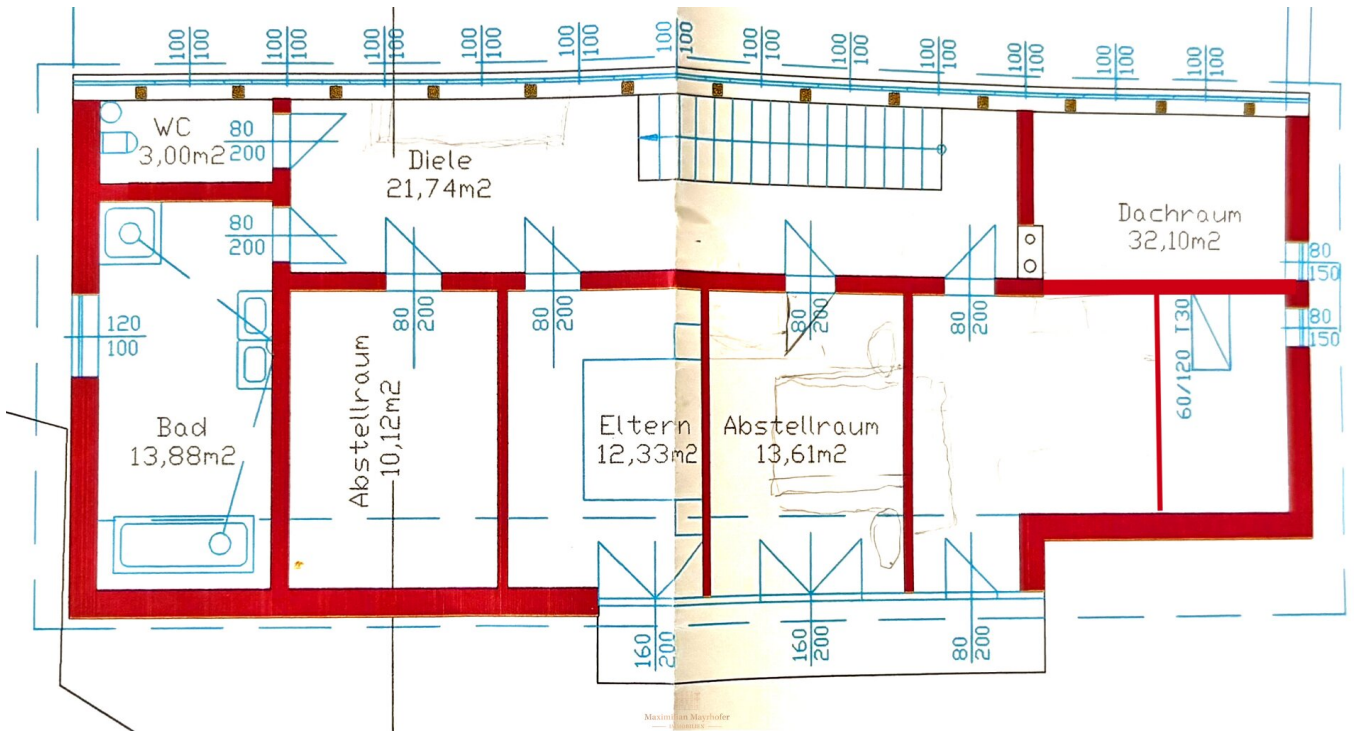






Maximilian Mayer für  
mayermax





## Objektbeschreibung

Münzbach, Oberösterreich. Gewachsene Ortslage. 256 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen. Grundstück 525 m<sup>2</sup>. Kaufpreis € 499.500.

Dieses Haus ist kein Produkt vom Reißbrett. Es ist das Ergebnis einer konsequenten Transformation – aus einem ehemaligen Gemischtwarenhandelshaus entstand 2001 ein großzügiges Familienanwesen mit einer räumlichen Qualität, die kein Neubau dieser Preisklasse auch nur annähernd erreicht.

Das Herzstück: eine Galerie mit über sechs Metern Deckenhöhe. Wer diesen Raum betritt, versteht sofort, warum manche Häuser sich nicht erklären lassen – sie müssen erlebt werden.

### Das Objekt:

- Wohnfläche ca. 256 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen
- Grundstück ca. 525 m<sup>2</sup>, wunderschön bepflanzt
- 5 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, Büro
- Galerie mit über 6 m Deckenhöhe – architektonisches Alleinstellungsmerkmal
- Kachelofen im Wohnzimmer – Wärme mit Charakter
- Masterbedroom mit eigener Sauna
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Elektrische Jalousien
- Hochwertige Ausstattung durchgehend

## **Energie & Technik:**

- Große PV-Anlage am Dach – dauerhaft niedrige Betriebskosten
- Heizung kürzlich generalüberholt – kein Investitionsbedarf
- Doppelgarage direkt am Haus

## **Die Außenbereiche:**

Drei eigenständige Außenzonen ergänzen das Raumangebot des Hauses:

- Große Wohnterrasse, teilweise überdacht – wetterunabhängiger Außenwohnbereich
- Balkon mit Fernblick ins Alpenvorland – ein Ausblick, der täglich entschädigt
- Gartenanlage mit großzügiger Terrasse und Whirlpool – privater Rückzugsort ohne Kompromisse

## **Die Lage:**

Münzbach liegt im Mühlviertel, eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft mit Blick ins Alpenvorland. Perg ist in wenigen Minuten erreichbar, Linz in überschaubarer Fahrdistanz. Die Ortslage bietet Infrastruktur, Ruhe und eine Nachbarschaft, die zum Charakter dieses Hauses passt.

Wer ein Haus sucht, das Raum gibt – im wörtlichen wie im übertragenen Sinne – und dabei auf Ausstattung, Technik und Außenbereich nicht verzichten möchte, findet in Münzbach ein Angebot, das in dieser Kombination nicht wiederholbar ist.

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 <500m

Apotheke <6.500m

Klinik <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <500m

Polizei <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap