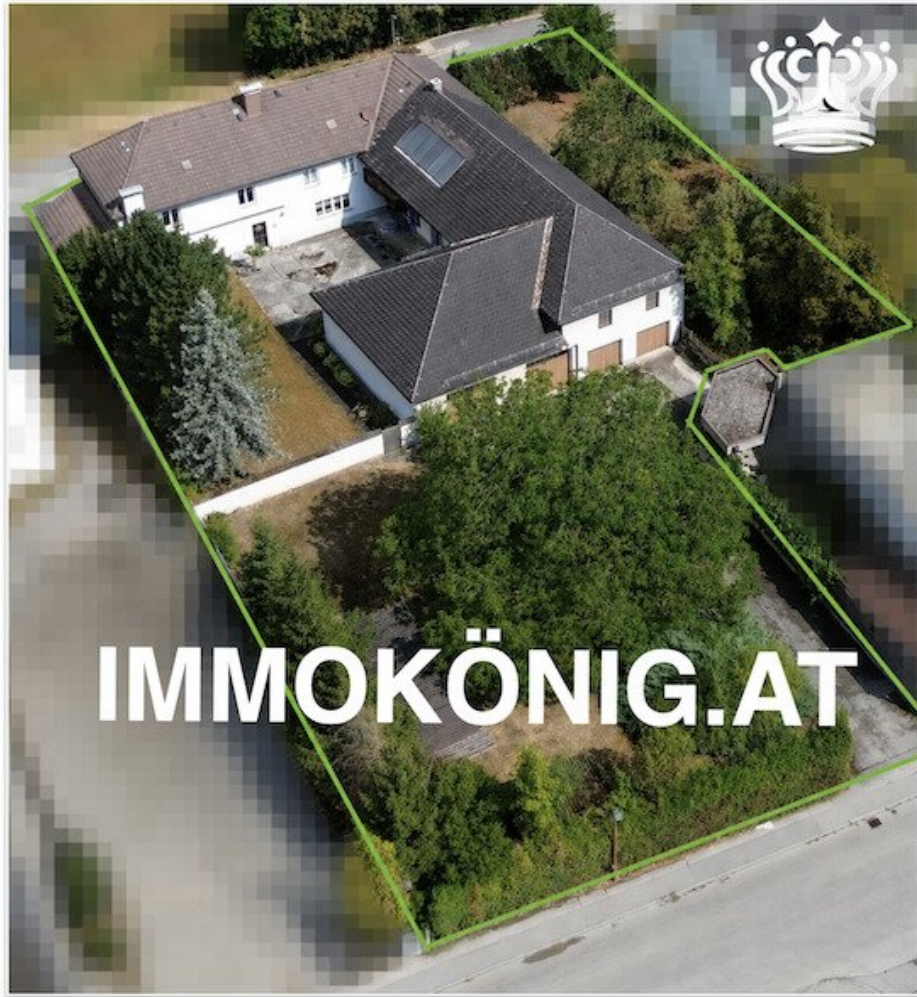


**Liebevoll gepflegtes und möbliertes Familienwohnhaus /
Landhaus samt Garagen in Mauer zu verkaufen**



Familienwohnhaus / Landhaus Mauer - IMMOKÖNIG.AT

Objektnummer: 1811/87

Eine Immobilie von IMMOKÖNIG.AT, G-N-B REAL GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3362 Mauer bei Amstetten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	251,00 m ²
Nutzfläche:	454,00 m ²
Lagerfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 175,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Kaufpreis:	449.900,00 €
Provisionsangabe:	

16.196,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



IMMOKÖNIG.AT

IMMOKÖNIG.AT, G-N-B REAL GmbH
Mitterfeld 531
3353 Biberbach

H +

Ge
Ver











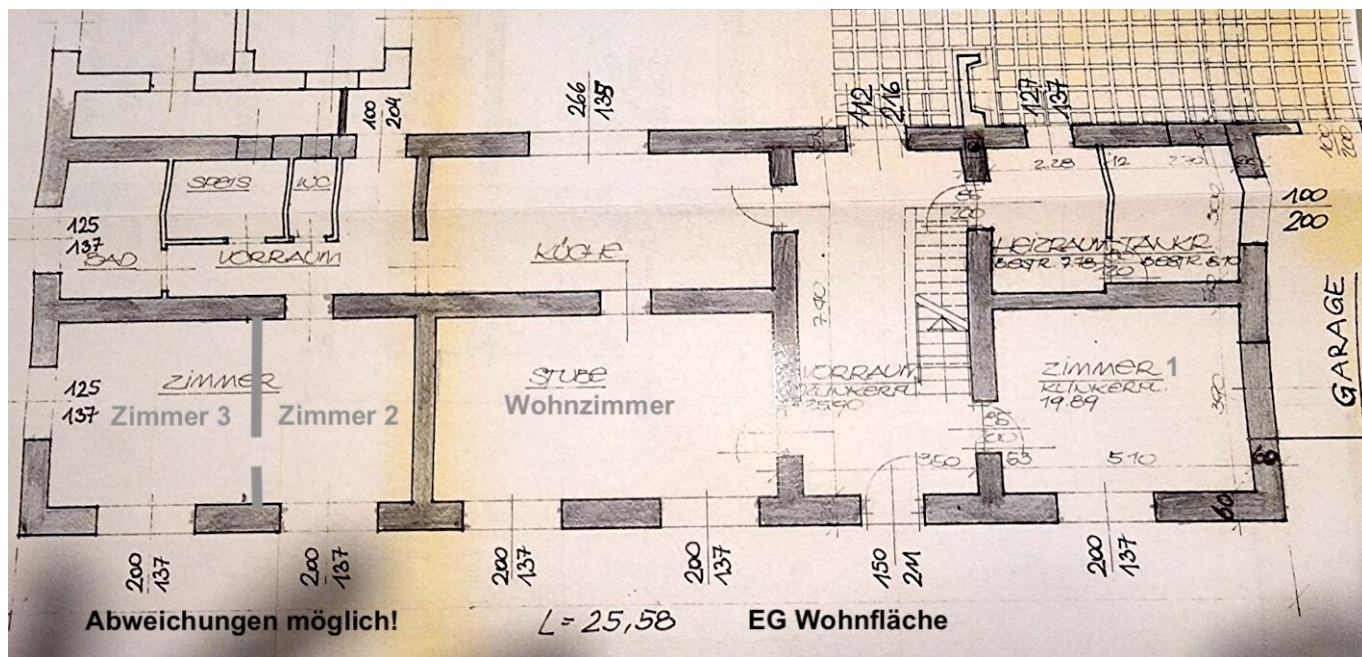








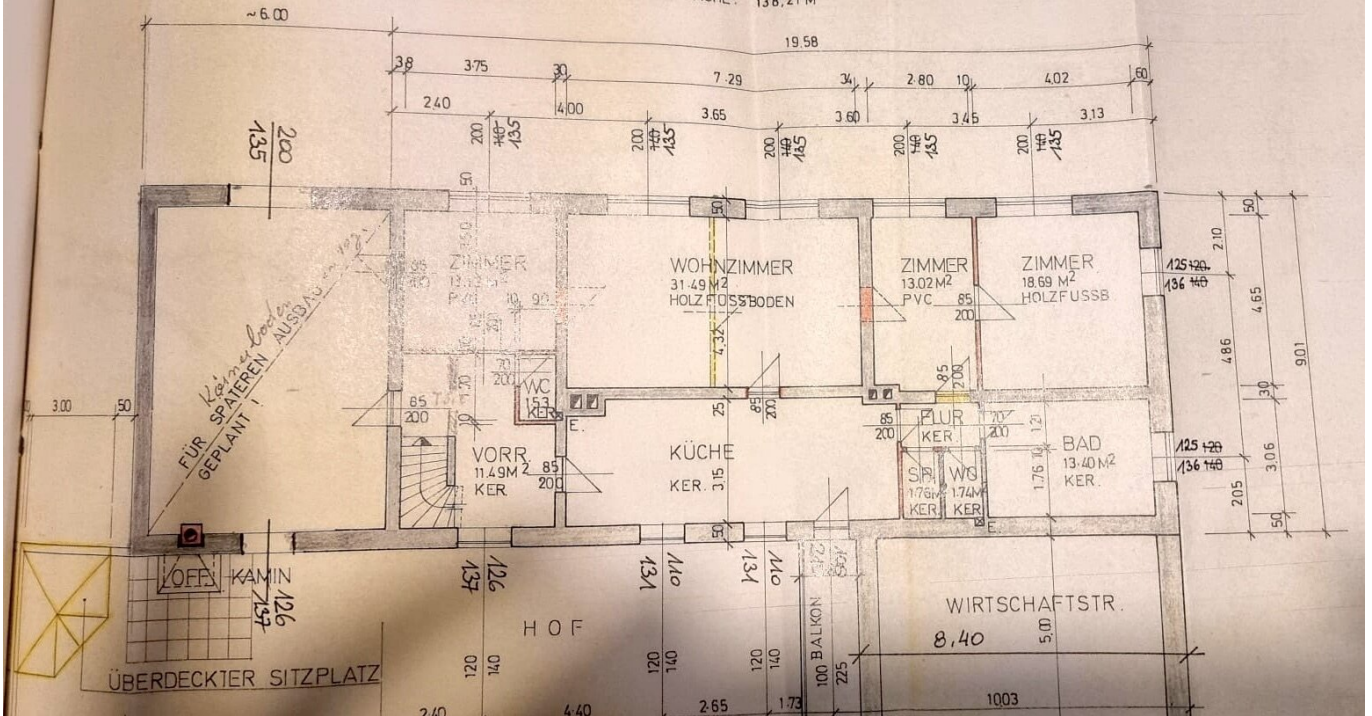




OBERGESCHOSS - GRUNDRISS

WOHNNUTZFLÄCHE: 138,21 M²

Wohnfläche OG - Abweichungen möglich!



Objektbeschreibung

Geräumiges & liebevoll gepflegtes und möbliertes Familienwohnhaus / Landhaus mit ausreichend Platz in schöner Ortslage steht zum Einzug bereit!

Ein mehr als attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für rund 2.596 m² Bauland Agrar Grundstücksfläche,

welches Wohnen mit einer möglichen Kleintierhaltung oder einer kleinen Nebenlandwirtschaftlichen Nutzung vereint und

über 250 m² Wohnfläche samt zusätzlichen Nebenflächen verfügt!

Nutzen Sie die Chance ein liebevolles neues Zuhause mit viel Platz zu erwerben!

Das Haus ist sofort bezugsbereit & möbliert!

Mit insgesamt **8 Zimmern** eröffnet sich Ihnen eine **Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten**,

sei es für ein großes Familienleben oder individuelle Rückzugs- oder Hobbyräumen.

Auch eine zusätzlichen Generierung von Mieteinnahmen für Wohnen oder für die Einstellflächen wäre möglich.

- **Lage:** 3362 Mauer, Ortslage
- **Altbau** mit laufenden Instandsetzungen/Renovierungen über die Jahre sowie Umbauten in den 1980er und 1990er Jahren;
- **Grundstück:** ca. 2596 m² (Bauland-Agrar: bietet die Möglichkeit auch für Kleintierhaltungen oder landwirtschaftliche Nutzung)
- **WOHNFLÄCHE GESAMT:** ca. 251 m²

davon:

- **EG:** ca. 113 m², Küche mit Essbereich, Speis, Wohnzimmer, 3 Zimmer, Bad mit Badewanne und Dusche, WC extra, Heizraum, Abstellraum;
- **OG:** ca. 138 m², Küche mit Essbereich, Speis, Wohnzimmer, 3 Zimmer, Bad mit Dusche und Badewanne, 2 Toiletten, 1 Balkon;
- zusätzliche Stauraummöglichkeit bzw. Ausbaumöglichkeit im OG: ca. 44 m²

NEBENFLÄCHEN:

- Garage Straßenseitig: ca. 22,5 m²
- Lagerflächen, Einstellflächen oder Werkflächen: ca. 80 m²
- überdachte Innenhofseitig offene Fläche: ca. 50 m²
- ehem. Stallräume: ca. 65 m²
- ehem. Mostkeller mit Gewölbe
- Heustadl im OG
- **Heizung: Zentralheizung: GAS** (Gas-Außenwandtherme von 2002): Zentralheizung mit Heizkörper; älterer Holzgebläsekessel ebenfalls vorhanden;
EG: zusätzlich Küchenherd mit anschliessenden Kachelofen;
- **Böden EG:** Fliesen, PVC, Teppichboden
- **Böden OG:** Fliesen, PVC, Teppichboden

- **Betriebskosten:** ca. 167 €/Monat + Strom & Heizung individuell nach Verbrauch;
- Das Objekt ist nicht unterkellert, hat jedoch einen ehem. "Mostkeller" - vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Weinkeller, Gemüsekeller, etc.
- die zusätzlichen Flächen vom ehem. Stall, Heustadl im OG, Lager-/Einstellflächen sowie Garagen bieten ausreichend Platz für Stauraum, Hobby oder Werkmöglichkeiten.
- zusätzlich vorhanden: Brunnen (als Brauchwasser), zB. nutzbar zur Garten-Bewässerung, etc.

Highlights:

- **schöne Ortslage**
- **Widmung: Bauland Agrar: Wohnen und Möglichkeit zur Haltung von Kleintieren oder Betrieb einer kleinen Landwirtschaft;**
- **2596 m² Grundstücksfläche (nur komplett kaufbar, es könnte selbst dann davon ein Grundstücksteil veräußert werden, falls nicht so eine große Grundstücksfläche genutzt wird)**
- **zusätzlicher Kachelofen im EG sorgt für wohlige Wärme**
- **inklusive Einbauküchen und Möblierung**
- **Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung**

- **zusätzlich zum Ortswasser: Brunnen mit Möglichkeit für Brauchwasser zur Gartennutzung**
- **ein ehem. Mostkeller bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Innenhof mit überdachter Grillecke für herrliche gemeinsame Sommerabende**
- **Obstbäume und ein großer Nussbaum zur Nuss-Ernte**

Jetzt anfragen, weitere Fotos & Details im Exposé!

Infos auch jederzeit gerne telefonisch unter 0676 / 967 968 2

Exklusivvertrag - weitere Infos & Details gerne im Expose, welches Sie nach schriftlicher Anfrage gerne erhalten!

Bitte beachten: Aufgrund der Nachweispflicht zum Abgeber: Anfragen bitte mit vollständiger Adresse und Telefonnummer!

IMMOKÖNIG.AT - Ihr Partner für Immobilienvermittlungen!

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Satz- und Druckfehler, Irrtümer vorbehalten!

Alle Angaben ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap