VERKAUFT!



Objektnummer: 3814/781

Eine Immobilie von Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3473 Mühlbach am Manhartsberg
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	95,00 m²
Nutzfläche:	50,00 m²
Lagerfläche:	30,00 m²
Zimmer:	4
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	1.229,00 m²
Heizwärmebedarf:	306,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	6,26
Kaufpreis:	269.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MBA Jasmina Ibrahimbegovic

Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD
Anton Ehrenfried Straße 7a
2020 Hollabrunn

Objektbeschreibung

T +43 699 106 54 170
H +43 699 106 54 170

Willkommen in Ihrer privaten Wohlfühloase! Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Mühlbach am Manhartsberg bietet Ihnen auf ca. **95 m² Hauptwohnfläche** ein behagliches Wohnerlebnis im **geschmackvollen Landhausstil** und überzeugt auf voller Linie. Die charmante Liegenschaft verbindet gekonnt gemütliche Tradition mit solider Substanz: Der Altbestand wurde ca. **1971 in behaglicher Holzbauweise** errichtet und ca. **1981 durch einen großzügigen Zubau in solider Massivbauweise** erweitert.

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

Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit vier hellen Zimmern, die flexibel Platz für Familie, Homeoffice und Freizeit bieten. Dank der lichtdurchfluteten Wohnräume entsteht eine einladende, warme Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Ein Gartenparadies der Extraklasse:

Eingebettet in eine absolute Grünruhelage erwartet Sie eine wahre Naturidylle. Der parkähnlich angelegte Garten besticht durch seinen reichlichen, gewachsenen Obstbaumbestand sowie eine liebevolle Vielfalt an Sträuchern und Kletterpflanzen. Ein **großer Pool mit toller Aussicht** und das parkähnliche Grundstück sind nur einige der außergewöhnlichen Highlights dieser Liegenschaft.

Die perfekte **Grillecke**, die geschickt bei der **romantischen Pergola** platziert ist, bietet den idealen Rahmen für unvergessliche Stunden im Kreise von Familie und Freunden. Nach einer erfrischenden Abkühlung im Pool lädt der weitläufige Garten dazu ein, bei einem Glas Wein den Blick auf die **umliegenden Weinberge und den einmaligen Fernblick** schweifen zu lassen. Für Liebhaber der kulinarischen Selbstversorgung bietet zudem ein optimal platzierter Kräutergarten reichlich Platz für den eigenen Anbau.

Heizung & Gemütlichkeit:

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt flexibel über eine praktische **Stromheizung**. Für ein besonders behagliches Ambiente und zusätzliche, wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt der **traditionelle Kamin im Wohnzimmer**, der das charmante Landhaus-Gefühl perfekt abrundet.

Die Highlights auf einen Blick:

-Stilvolles Ambiente: Wohnen im geschmackvollen Landhausstil mit zeitlosem Charme.

-Solide Substanz: Gelungene Kombination aus gemütlicher Holzbauweise (Altbestand ca. 1971) und robustem Massivbau (Zubau ca. 1981).

-Optimaler Grundriss: Ca. 95 m² Wohnfläche verteilt auf 4 helle, einladende Zimmer.

-Wellness im Garten: Großer Pool mit herrlicher Aussicht und weitläufigem Rückzugsbereich.

-Kulinarik & Genuss: Gemütliche Grillecke sowie eine romantische Pergola für sonnige Stunden.

-Naturidylle pur: Absoluter Traumgarten in Grünruhelage mit reichem Obstbaumbestand, einmaligem Fernblick und gepflegtem Kräutergarten.

-Komfort: Eigener Pkw-Stellplatz direkt auf der Liegenschaft.

-Ideale Lage für Pendler: Ruhiges Wohnen im Weinviertel, während die Bundeshauptstadt Wien über die nahegelegene Horner Straße (B4) und die S3/A22 in nur ca. **45 bis 55 Autominuten** bequem erreichbar ist.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und nehmen Sie Kontakt mit uns auf – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <6.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <6.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <6.000m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <6.000m
Post <6.000m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap