Wohnen im Grünen: Einfamilienhaus mit großem Grundstück und vielen Möglichkeiten



Objektnummer: 1485

Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3392 Mauer bei Melk
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	F 209,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	419.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl

KMW Immobilien GmbH
Schwedengasse 1a
3500 Krems

T +43273272120
H +43 676 55 400 88
F 02732 72120












SCANIA
VABIS














KMW
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Haus mit großem Grundstück – Ihr Rückzugsort im Dunkelsteinerwald

Wer Ruhe, Natur und viel Platz sucht, ist hier genau richtig!

Dieses charmante Wohnhaus in **Mauer bei Melk im Dunkelsteinerwald** bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Grundstück, einem Nebengebäude und einer idyllischen, ruhigen Lage.

Das Wohnhaus verfügt über rund **115 m² Wohnfläche** und ist komplett unterkellert. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Verbesserungen und Umbauten vorgenommen. **Dach (Prefa) und Fassade wurden erneuert**, die Küche vor rund vier Jahren durch eine hochwertige **Tischlerküche mit großzügiger Kochinsel** ersetzt.

Beheizt wird das Haus komfortabel mit einer neuwertigen **Pelletsheizung**. Ein Teil der vorhandenen Möbel kann auf Wunsch im Haus verbleiben.

Ein Grundstück mit besonderem Charme

Das rund **2.237 m² große Grundstück** bietet viel Platz für Garten, Freizeit, Selbstversorgung oder einfach zum Genießen der Natur. Der alte Baumbestand macht das Grundstück besonders attraktiv.

Hier können Sie Ihren eigenen Garten genießen, Obst aus dem eigenen Garten ernten oder einfach die Ruhe und den großzügigen Freiraum rund um das Haus genießen.

Viel Platz für Hobby, Werkstatt & Co.

Auch das Nebengebäude bzw. der Keller bieten zahlreiche Möglichkeiten:

- **Garage für zwei PKW**
- **Montagegrube** in der Garage
- **großer Stadel** – ideal für Hobby, Lagerung, Werkstatt oder andere Nutzungsmöglichkeiten
- **Erdkeller**

Damit eignet sich die Liegenschaft nicht nur für Familien, sondern auch für alle, die **viel Platz, Stauraum und Möglichkeiten für Hobbys oder handwerkliche Tätigkeiten** suchen.

Gute Infrastruktur trotz ruhiger Lage

Trotz der idyllischen Lage ist die notwendige Infrastruktur gut erreichbar:

- ca. **4 km zum Bahnhof Loosdorf**
- Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls in unmittelbarer Umgebung
- **Kindergarten im Ort**
- Schule ca. **4 km entfernt**
- **Schulbus vorhanden**

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen

Wer dem hektischen Alltag entfliehen und trotzdem eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur in der Nähe haben möchte, findet hier einen besonderen Platz.

Großzügiges Grundstück, alter Obstbaumbestand, viel Stauraum und Nebengebäude sowie ein bereits modernisiertes Dach und eine erneuerte Fassade – eine Liegenschaft mit viel Potenzial und Charakter.

Mauer bei Melk – genießen Sie die Ruhe des Dunkelsteinerwaldes und verwirklichen Sie Ihre Wohn- und Gartenträume!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <4.000m
Polizei <4.500m
Post <4.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap