

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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	G 256,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 2,38
Kaufpreis:	419.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

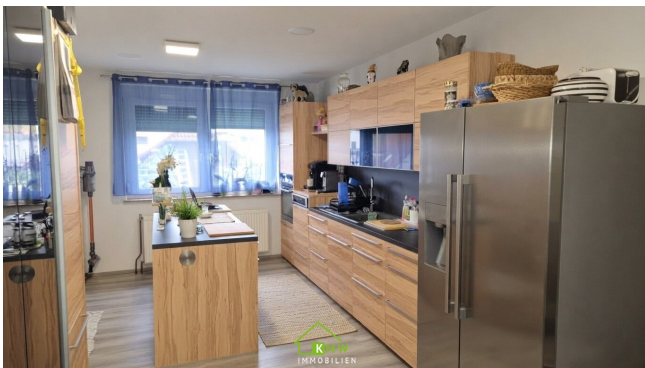
Ihr Ansprechpartner

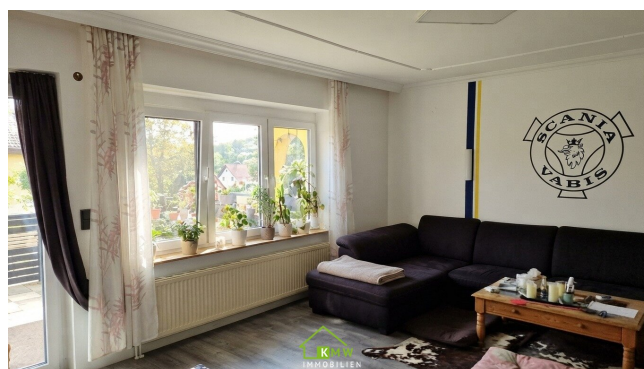
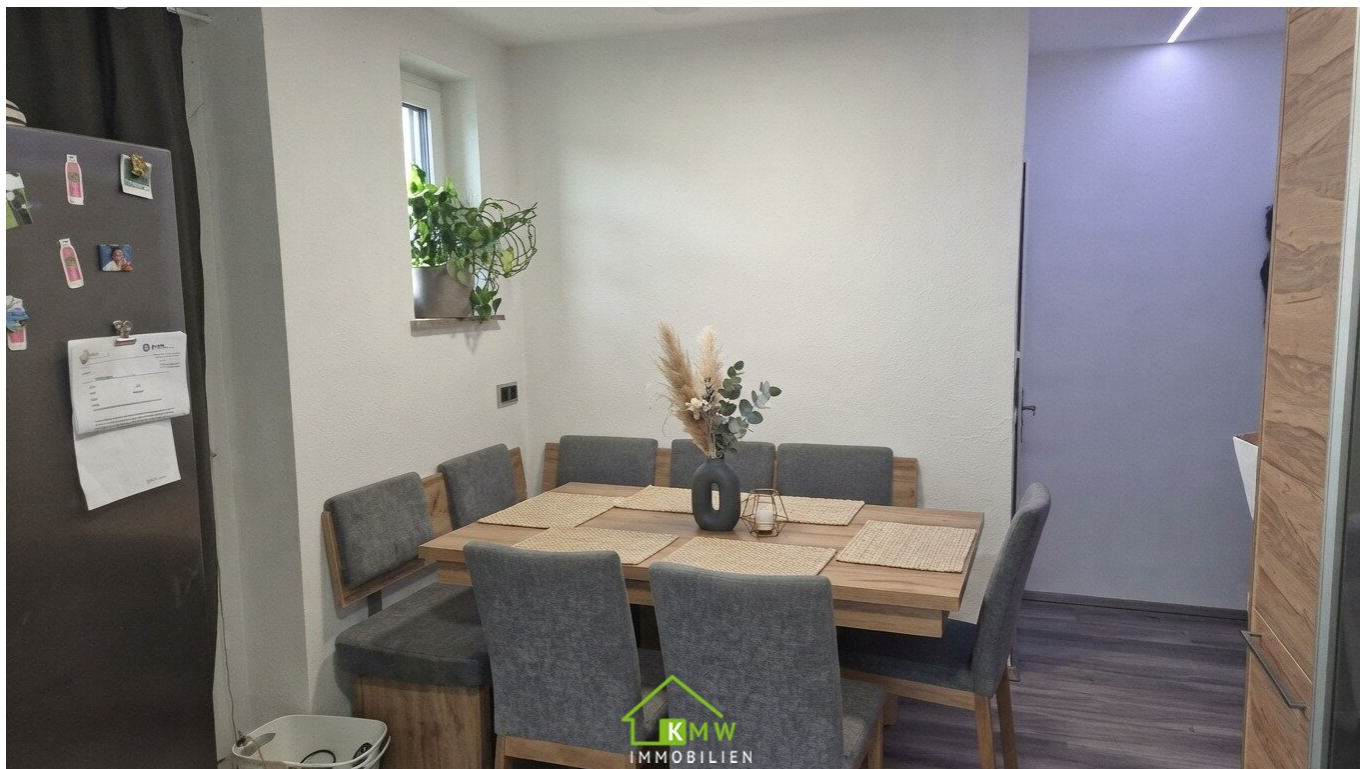


Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl

KMW Immobilien GmbH
Schwedengasse 1a
3500 Krems

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











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