

**Kompaktes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück
und viel zusätzlicher Nutzfläche in Mönchdorf!**



Einfamilienhaus in Mönchdorf

Objektnummer: 2615/1692

Eine Immobilie von REMAX Sky Weberberger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4281 Mönchdorf
Baujahr:	1976
Wohnfläche:	77,00 m²
Nutzfläche:	108,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 244,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	144.900,00 €
Provisionsangabe:	

5.216,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simon Weberberger

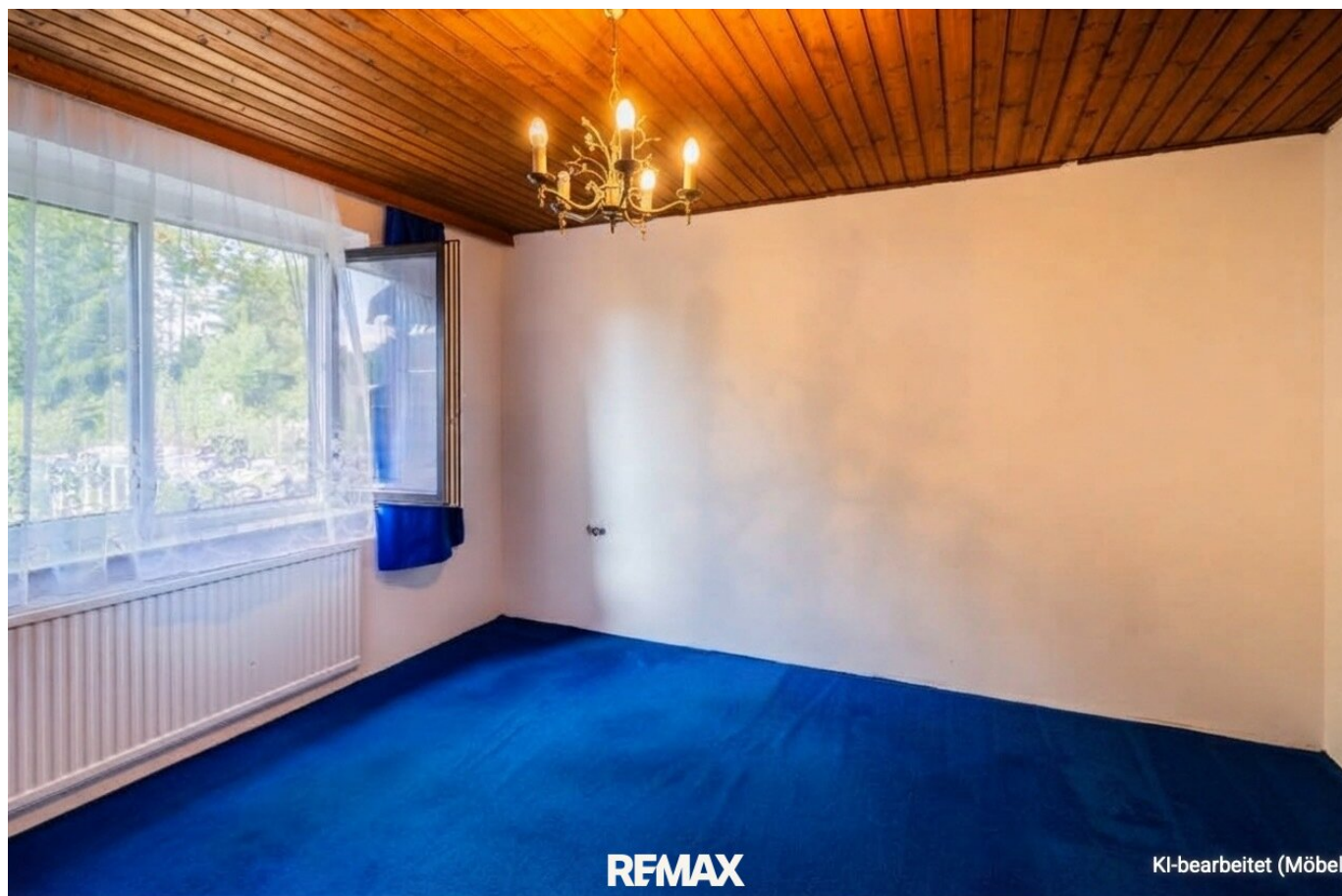
REMAX Sky Weberberger GmbH
Stadtplatz 8
4230 Pregarten

T +43 7236 89 89 082
H +43 664 1548508









REMAX

KI-bearbeitet (Möbel)



REMAX



REMAX

Objektbeschreibung

Kompakt wohnen. Großzügig nutzen. Ruhige Wohnlage im Unteren Mühlviertel!

In **4281 Mönchdorf** gelangt dieses kompakte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit rund **1.301 m²** zum Verkauf. Die Immobilie verbindet eine überschaubare Wohnfläche mit einem bemerkenswert großen zusätzlichen Platzangebot im Keller, in der Garage und in den Nebenräumen.

Das im Jahr **1976 errichtete Wohnhaus** verfügt über eine Wohnfläche von ca. **77 m²** und präsentiert sich heute in einem **weitgehend ursprünglichen, baujahrestypischen Zustand**. Größere Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen wurden in den vergangenen Jahren nicht vorgenommen. Damit bietet sich zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, das Haus Schritt für Schritt an die eigenen Vorstellungen und heutigen Wohnansprüche anzupassen.

Besonders interessant ist die Kombination aus kompakter Wohnfläche, vollständiger Unterkellerung und dem großzügigen Grundstück. Insgesamt stehen zusätzlich zur Wohnfläche rund **108 m² Nutzfläche** zur Verfügung.

Überschaubare Wohnfläche mit funktionaler Raumaufteilung:

Die Wohnräume befinden sich auf einer Ebene und bieten einen klassischen, funktionalen Grundriss. Über den Windfang und den anschließenden Vorraum sind die einzelnen Räumlichkeiten gut erreichbar.

Den zentralen Wohnbereich bildet das **Wohn- und Esszimmer**, das ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen gemeinsamen Essplatz bietet. Die **separate Küche** ist unmittelbar in das Raumkonzept eingebunden und entspricht der klassischen Aufteilung des Errichtungszeitraums.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das beispielsweise als **Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer** genutzt werden kann. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC.

Vollunterkellerung – deutlich mehr Platz als die Wohnfläche vermuten lässt:

Ein wesentlicher Mehrwert dieser Immobilie liegt im zusätzlichen Platzangebot außerhalb der eigentlichen Wohnräume. Das Wohnhaus ist **vollständig unterkellert** und verfügt über mehrere großzügige Kellerräumlichkeiten.

Diese Flächen schaffen umfangreiche Möglichkeiten für Lagerung, Vorräte, Haustechnik, Hobby oder Werkstatt. Gerade bei einer vergleichsweise kompakten Wohnfläche stellt der Keller eine wertvolle Ergänzung dar und sorgt dafür, dass im eigentlichen Wohnbereich kein

unnötiger Stauraum geschaffen werden muss.

Darüber hinaus befindet sich auf der Liegenschaft ein **außenliegender Geräteraum**, der sich beispielsweise für Gartengeräte, Fahrräder oder sonstige Utensilien eignet.

Für ein Fahrzeug steht eine **Einzelgarage** zur Verfügung.

In Summe beläuft sich die zusätzliche Nutzfläche auf rund **108 m²**. Zusammen mit der Wohnfläche ergibt sich somit ein überraschend großzügiges Gesamtflächenangebot.

1.301 m² Grundstück – viel Freiraum rund um das Haus:

Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. **1.301 m² großen Grundstück** und bietet damit deutlich mehr Freiraum als viele klassische Wohnliegenschaften.

Bereits der **liebevoll bepflanzte Vorgarten** vermittelt einen gepflegten und einladenden ersten Eindruck. Die vorhandene Grundstücksgröße bietet darüber hinaus ausreichend Platz rund um das Wohngebäude und eröffnet langfristig verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung des Außenbereichs.

Ob Garten, Freizeitbereich, Spielfläche oder einfach ausreichend Abstand und Freiraum – das Grundstück ist insbesondere für Käufer interessant, die eine ländlich geprägte Wohnsituation und entsprechende Außenflächen zu schätzen wissen.

Bestehendes Mietverhältnis bis Ende Februar 2028:

Ein wichtiger Punkt für Kaufinteressenten ist die derzeitige Nutzung der Immobilie: Das Einfamilienhaus ist **aktuell vermietet**.

Der bestehende Mietvertrag ist **bis Ende Februar 2028 befristet**.

Nicht im Kaufpreis inkludiert sind die Kaufnebenkosten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Tel.Nr. bearbeiten können. Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

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-sky-weberberger.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-sky-weberberger.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <4.500m

Post <6.500m

Polizei <9.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap