

**Wachau: großes Grundstück und Bachlauf + Haus mit herrlichem Ausblick, Herbstaktion - mit Sonderpreis!!!**



**Objektnummer: 2344**

**Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3622 Mühldorf
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	12,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 420,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,27
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,50 €
<b>Heizkosten:</b>	145,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Klaus**

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH

Schlossberggasse 5  
3134 Nußdorf ob der Traisene

T +43 660 316 20 24  
H +43 660 316 20 24

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur



















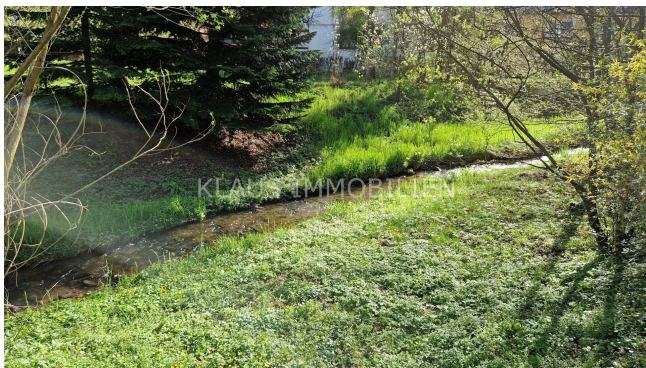
















## Objektbeschreibung

Wachau: großes Grundstück und Bachlauf + Haus mit herrlichem Ausblick, Herbstaktion - mit Sonderpreis!!!

Sie sind auf der Suche nach einem südseitig ausgerichteten Einfamilienhaus, in der Wachau, mit einem richtig großen Baugrundstück?

Mit einer wirklich schönen Aussicht ins Tal und einem herrlich großen Garten mit Pool?

... und nahe einem Bachlauf?

Dann haben wir Neuigkeiten für Sie! Dieses geräumige Haus im Ort Mühldorf, wird zum Verkauf angeboten. Das Haupthaus wurde im Jahr 1910 erbaut und strahlt eine Freundlichkeit aus, die bei näherer Betrachtung so richtig zum Vorschein kommt.

Es steht auf einem ca. 3.359 m<sup>2</sup> großem Grundstück mit teils Bauland – Widmung ( ca. 1400 m<sup>2</sup>) und teils Grünland - Widmung ( ca. 1959 m<sup>2</sup>) und bietet Ihnen ein Naherholungsgebiet wie an einem Urlaubsort. Mühldorf in der Wachau, ist da, wo das Waldviertel und die Wachau aufeinandertreffen und das Weinbaugebiet Spitz nahe ist.

Dieses Einfamilienhaus wurde 1960 aufgestockt und erweitert. Es hat nun acht geräumige Zimmer die sich mit einem geordneten Grundriss auf ca.183 m<sup>2</sup> Wohnfläche, und über zwei Etagen, aufteilen. Sie lieben das Anpacken, um sich ein Paradies zu schaffen? Dann sind Sie hier richtig, der eine oder andere Raum wartet auf ein Room - Lifting, wenn Sie das wollen. Für Ideen Schmieder mag es genau das Richtige sein, die Größe mit der Weite belohnt Sie dafür.

Das Haus wird durch eine Fernwärme-Zentralheizung versorgt. Umweltfreundlich!

Die Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gegeben und für jene die ihn benötigen, gibt es einen Kindergarten.

Das Highlight des Hauses:

...im Winter, der großzügige Südbalkon, kombiniert mit einem Wintergarten der ersten Generation, hier können Sie die Sonne auch in der kühleren Jahreszeit genießen.

... das ganze Jahr, der großzügige Garten, der Bachlauf und der Ausblick!

Und das alles in der Wachau!

Rufen Sie uns an und holen sich die Vorabinformationen über dieses seltene Objekt. Wir erzählen Ihnen gerne mehr dazu: 0660/316 20 24

Ihr Klaus - Kaiblinger Immobilien Team



Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH  
0660/316 20 24  
office@klaus-immobilien.at  
www.klaus-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.500m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m  
Bäckerei <5.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <5.500m  
Bank <5.500m  
Post <500m  
Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap