

**Wohnen und Arbeiten in wunderschöner Aussichtslage!**



**Objektnummer: 2442\_2244**

**Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3622 Mühldorf
<b>Wohnfläche:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Harald Seitner

RE/MAX Balance in Krems  
Wachaustraße 18  
3500 Krems an der Donau

H +436645156860

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













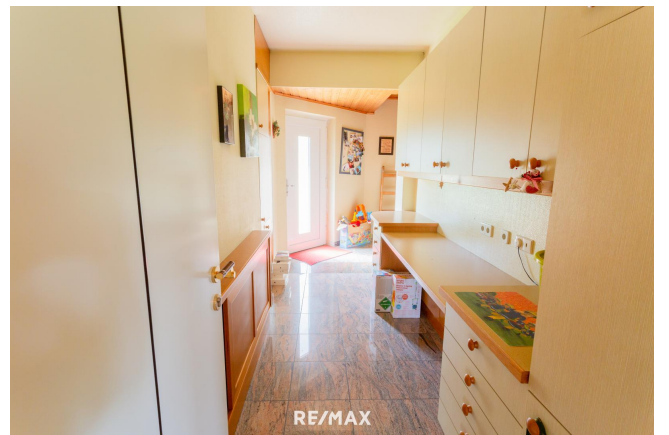
















RE/MAX



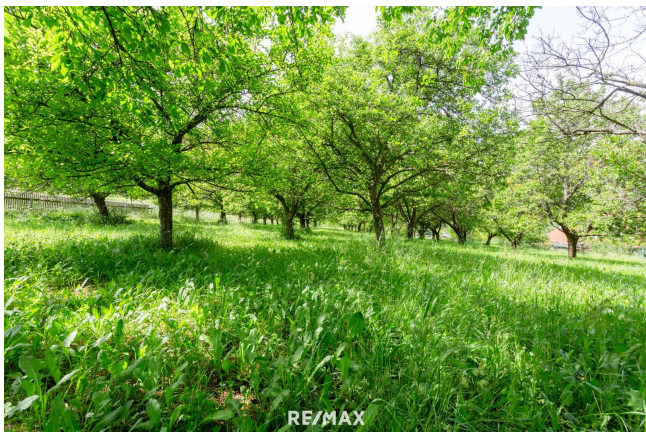
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

**WOHNEN UND ARBEITEN IN WUNDERSCHÖNER AUSSICHTSLAGE** Sie sind auf der Suche nach etwas Außergewöhnlichem? Dann habe ich genau das richtige Grundstück für Sie! Dieses beeindruckende Anwesen bietet nicht nur ein charmantes Wohnhaus, sondern auch ein großzügiges Betriebsgebäude, das Ihnen vielfältige Möglichkeiten eröffnet und Familien- und Arbeitsleben vereint. Das gesamte Grundstück umfasst ca. 2700 m<sup>2</sup> und besticht durch seine wunderschöne, naturnahe Aussichtslage. Das **Wohnhaus** mit einer Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> ist unterkellert (ca. 143 m<sup>2</sup>) und teilt sich wie folgt auf: Erdgeschoß: • Große Diele mit dem Ausgang auf die Terrasse • Wohnzimmer • Kinderzimmer • Schlafzimmer • Badezimmer mit Dusche und Wanne • WC • Küche • Esszimmer Kellergeschoss: • Werkstatt • 2 Hobby/Abstellräume • 1 Lager/Vorratsraum • Waschküche • Technikraum • Garage Das Dachgeschoss, das bereits ausgebaut ist, bietet auf 138 m<sup>2</sup> zusätzlichen Wohnraum, der keine Wünsche offen lässt. Das **Betriebsgebäude**, mit einer Fläche von ca. 185 m<sup>2</sup>, ist ebenfalls voll unterkellert (ca. 227 m<sup>2</sup>), bietet ausreichend Raum für Ihre geschäftlichen Aktivitäten (z. B. Software-Unternehmen) und ist wie folgt aufgeteilt: Erdgeschoß: • Vorräum • 4 Büroräume • Duschen und WCs • Aufenthaltsraum Kellergeschoss: • Mehrere Lagerräume • Abstellräume • Heizraum • Garage Darüber hinaus steht Ihnen ein großer Dachboden mit ca. 205 m<sup>2</sup> zur Verfügung, der zusätzliche Nutzfläche bietet. Dieses einzigartige Anwesen vereint Wohnen und Arbeiten auf harmonische Weise und bietet gleichzeitig das Potenzial für weitere Bauprojekte. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses außergewöhnliche Grundstück bietet. Der Energieausweis ist in Bearbeitung und wird nachgereicht. **Infrastruktur** Mühldorf ist eine Marktgemeinde im Bezirk Krems-Land. Ein Nahversorger, eine Gruppenpraxis für Allgemeinmedizin, eine Bankstelle der Raika Krems, Gasthäuser und Betriebe verschiedenster Branchen werten die Infrastruktur dieser Marktgemeinde auf. Die Nähe zur Wachau eröffnet eine breite Vielfalt an Freizeitaktivitäten, der Naturpark Jauerling-Wachau ist in 20 Min. mit dem Auto erreichbar. Das Erlebnisbad in Mühldorf erfreut Klein und Groß. Der Glasfaserausbau in der Gemeinde hat bereits begonnen. **Entfernungen:** Spitz/Donau: ca. 9 Min., Krems: ca. 30 Min., St. Pölten: ca. 48 Min. und Wien ca. 85 Min. Ich freue mich auf Sie!