

**Wohnen am Mühlbach in Wals Käferheim - Schönes und  
ruhig gelegenes Haus jetzt kaufen!**



**Objektnummer: 14756**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Käferheim
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	418,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 216,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,35
<b>Infos zu Preis:</b>	

ca. € 400,- Betriebs- u. Heizkosten monatlich

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Isabella Wörndl**





















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein in den 60er Jahren errichtetes Einfamilienhaus, welches nach wenigen Jahren durch einen Umbau in ein **Mehrfamilienhaus mit 2 getrennten Wohnungen** erweitert wurde. Das idyllische Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 560 m<sup>2</sup> und **grenzt direkt am Mühlbach** an. Beheizt wird das teilunterkellerte Haus mittels einer Gaszentralheizung. Die Immobilie wurde durch den Eigentümer über die Jahre immer bestens gepflegt und instand gehalten, so erfolgte bereits ein Fenstertausch und eine Dacherneuerung, Dachbodendämmung sowie die Erneuerung der Gastherme im Jahr 2023.

Das gepflegte Wohnhaus eignet sich hervorragend als Generationenhaus oder für Familien, welche sich einfach mehr Platz wünschen. **2 getrennte Hauseingänge** sind vorhanden, **im Obergeschoss** befindet sich eine **ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnung** mit Loggia nach Südwest ausgerichtet und einem Balkon in östlicher Ausrichtung, der vom Wohnzimmer aus begangen werden kann.

**Im Erdgeschoss** befindet sich eine **ca. 57 m<sup>2</sup> große Wohnung**, welche im **Jahre 2021 renoviert** und mit einer neuen Küche ausgestattet wurde. **Die Einheit im Erdgeschoss ist bis Ende Jänner 2026 gut vermietet.**

Highlight der Liegenschaft ist die **wunderschöne Lage mit Zugang zum Mühlbach** und der **ruhig gelegene Garten**, der nur noch auf ihre kreative Gestaltung wartet. Für's Beisammensitzen ist bereits eine gemütliche Gartenhütte vorhanden, welche aber auch zB für Fahrzeuge genutzt werden kann. Die Liegenschaft bietet viel Potential für Hobbygärtner und Naturliebhaber, welche **direkt vom Grundstück ins kühle Nass hüpfen können!**

Genügend Lagerräumlichkeiten befinden sich in den Außenabstellräumen und in der hauseigenen Werkstatt. Eine Garage sowie ein Carport ist vorhanden, davor kann geparkt werden.

Insgesamt verfügt das Haus über ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilt sich wie folgt auf:

Wohnung Erdgeschoss, ca. 57 m<sup>2</sup> mit Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Tageslicht Badezimmer mit Dusche und WC, Zugang zum Keller mit ca. 9 m<sup>2</sup>.

Wohnung Obergeschoss, ca. 65 m<sup>2</sup> mit Küche und Ausgang auf die Loggia, 1 Kinderzimmer, Badezimmer mit WC und Badewanne, sowie Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon und Schlafzimmer.

Eine Zusammenlegung der Wohneinheiten wäre durch einige Umbaumaßnahmen wieder realisierbar.



Gerne stehe ich für eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung, Frau Wörndl Tel. Nr. 0043 664 326 78 39

Aufgepasst neue Regelung hinsichtlich der Kaufnebenkosten:

Käufer sparen sich ab sofort die Grundbuch Eintragungsgebühr sowie die Gebühr für die Eintragung eines Pfandrechts, Ersparnis 2,3 % vom Kaufpreis (Freibetrag € 500.000,-)!