

**Großzügiges Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten in zentraler  
und ruhiger Lage**



4585\_HP

**Objektnummer: 1651\_4585**

**Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5270 Mauerkirchen
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	237,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Gesamtmiete</b>	2.240,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.740,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.240,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Alexandra Hartnagl

RE/MAX Innova in Braunau  
Stadtplatz 27  
5280 Braunau am Inn

T +43/7722/22137 6640564  
H +43676 6640564

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

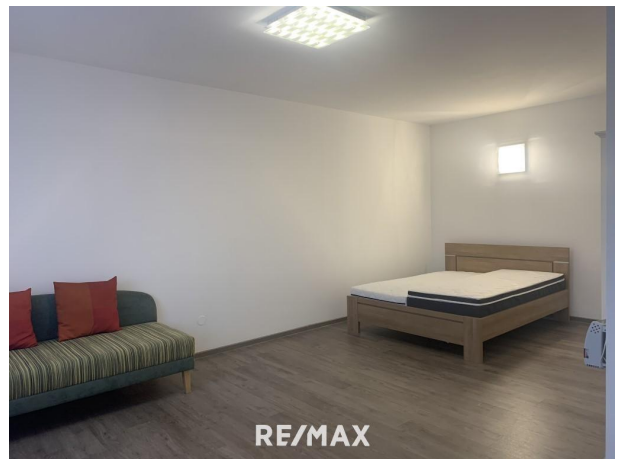




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX













## Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus in Mauerkirchen bietet mit einer Gesamtwohnfläche von 237 m<sup>2</sup> und zwei vollständig getrennten Wohneinheiten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. In zentraler und dennoch ruhiger Lage direkt am Bach überzeugt das Haus durch seinen großzügigen Grundriss und zahlreiche Ausstattungsdetails. Die beiden Wohneinheiten verfügen jeweils über eine eigene Küche, mehrere Wohn- und Schlafzimmer sowie insgesamt drei Badezimmer und drei separate WCs. Ein Kachelofen im Erdgeschoss sorgt in den kühleren Monaten für behagliche Wärme und ein gemütliches Ambiente. Die Außenbereiche des Hauses bieten zusätzlichen Wohnkomfort: Eine 25 m<sup>2</sup> große, überdachte Loggia im Obergeschoss sowie eine 70 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse mit Grillkamin im Erdgeschoss laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Der 400 m<sup>2</sup> große Garten ergänzt das Angebot perfekt und bietet Raum für Freizeit, Spiel und Erholung. Dank der modernen Fußbodenheizung genießen Sie in beiden Wohneinheiten ein angenehmes Wohnklima. Für Fahrzeuge stehen mehrere praktische Abstellplätze zur Verfügung. Mit nur 500 Metern Entfernung zum Ortszentrum verbindet die Lage absolute Ruhe mit bester Erreichbarkeit von Geschäften, Schulen und anderen Einrichtungen. Dieses großzügige Wohnhaus bietet eine einmalige Kombination aus Raum, Komfort und einer Lage, die sowohl Naturnähe als auch Zentralität vereint – ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Bewohner. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen. Neuer Job, neue Perspektiven: Jetzt als Immobilienmakler/in durchstarten! Werden Sie Teil unseres Teams – jetzt bewerben unter [karriere@remax-innova.at](mailto:karriere@remax-innova.at). Weitere Infos in unseren News: <https://www.remax.at/de/ib/remax-innova-braunau-inn/news/wir-suchen-sie-16641>

Angaben  
gemäß gese  
tzlichem  
Erfordernis:  
Mi € 17  
ete 40  
Be € 41 zz  
trie 6,6gl  
bs 7 20  
ko %  
ste US  
n i t.  
nkl  
He  
izk

ost  
en  
U € 83,  
ms 33  
atz  
ste  
uer

-----  
-----  
-----  
-----

Ge€ 22  
sa 40  
mt  
bet  
rag

-----  
-----  
-----  
-----

He 79.  
izw0 k  
är W  
meh/(  
be m<sup>2</sup>  
dara)  
f:  
KlaC  
ss  
e  
He  
izw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 0.9  
kto8  
r G  
es  
am  
ten  
erg

iee  
ffiz  
ien  
z:  
KlaB  
ss  
e F  
akt  
or  
Ge  
sa  
mt  
en  
erg  
iee  
ffiz  
ien  
z:

Frau Alexandra Hartnagl freut sich auf Ihre Anfrage und berät Sie gerne. Sie erreichen mich unter der Mobilnummer +43 676 66 40 564 oder der Emailadresse [a.hartnagl@remax-innova.at](mailto:a.hartnagl@remax-innova.at)