



#0001008754

GUTE GRUNDSUBSTANZ AUF DER SUCHE NACH HANDWERKLICHEM GESCHICK

3473 Mühlbach am Manhartsberg



Kaufpreis: 137.000,00 €

Wohnfläche: 105,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Das renovierungsbedürftige Einfamilienhaus befindet sich in einer schönen, ländlichen Ortslage in Mühlbach am Manhartsberg auf einem ca. 312m² großen, für ungebetene Blicke nahezu uneinsehbaren Grundstück und weist eine Wohnfläche von ca. 100m² auf.

Durch den teilweise begrünten Garten und einen Windfang gelangt man in das Innere des Hauses. Alle Räume befinden sich auf einer Ebene und teilen sich in einen Vorraum mit Zugang zum Wohnzimmer, der Küche und den Abstellraum.

Über einen weiteren, geräumigeren Vorraum gelangt man in das Badezimmer, die beiden Schlafzimmer sowie die Speis und ein extra WC. Ein Nebengebäude bietet Platz für Stauraum. Beheizt wird die gesamte Liegenschaft kostengünstig anhand einer Zentralheizung für feste Brennstoffe.

Die kleine, befestigte Terrasse sowie der überdachte Sitzplatz bieten Platz für gemütliche Grillnachmittage mit Ihren Freunden und Ihrer Familie.

Das Einfamilienhaus verlangt vor allem im Innenbereich nach einer optischen Adaptierung. Etwas Feingefühl und handwerkliches Geschick können dieses Haus wieder in eine richtige Wohlfühloase verwandeln.

NÜTZEN SIE DIESE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ DIESER LIEGENSCHAFT AN, UM SICH VORAB ÜBER SÄMTLICHE LIEGENSCHAFTSDetails ZU INFORMIEREN.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Bauernhof, Haus: Sonstiges, Bungalow, Ferienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Zentralheizung: Holz
Stellplätze	2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 105 m ²
Grundfläche	ca. 312 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	25.05.2017
Gültig bis	24.05.2027
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	323,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	3,82
fGEE Klasse	 F

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	137.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	137.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Der Ort Mühlbach am Manhartsberg hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt zwischen Großweikersdorf und Ziersdorf, eingebettet zwischen Weinbergen, Feldern und Wäldern zwischen dem Wald des Manhartsberges und dem Weinviertler Hügelland im Osten.

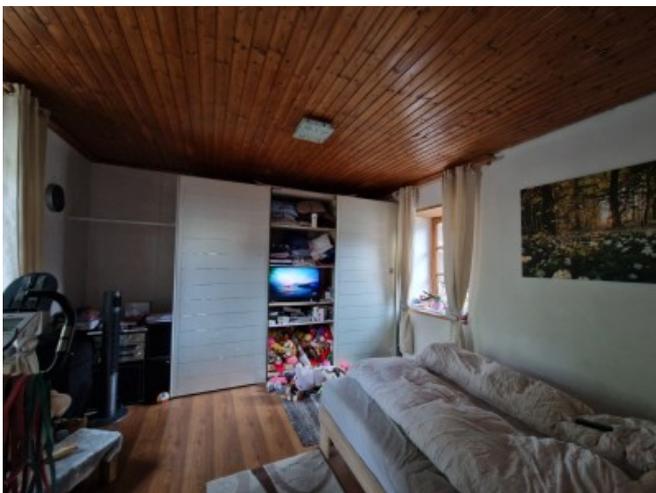
Mühlbach am Manhartsberg, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Kirchberg am Wagram und den Städten Hollabrunn, Horn und Krems sowie den in wenigen Fahrminuten erreichbaren, direkten Anschluss an die Bundesstraße B4, sehr beliebter Wohnort.

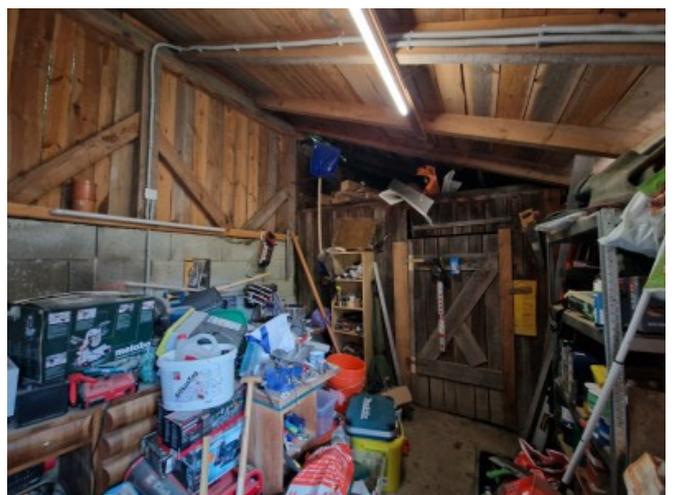
Mühlbach am Manhartsberg ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Großweikersdorf und Fels am Wagram bzw. Ziersdorf mit direktem Bahnanschluss an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien, Krems und Sigmundsherberg sowie ausgezeichneten infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Bäckereien, Banken, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielem mehr.

In der Gemeinde selbst befindet sich eine Bank, ein Frisör, ein Gasthaus sowie ein Kindergarten, eine Volksschule und diverse Vereine. Wander- und Radwege führen durch Weingärten und bieten einen herrlichen Blick ins Land. Der Tennisplatz in Mühlbach bietet weitere Sportmöglichkeiten. Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Weiters bestehen sehr gute Verkehrsverbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



GALERIE







Maklerservice & Bewertung



"DAS IST MEIN GEBIET,
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

MAG. PETER FELLHOFER

Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77

✉ peter.fellhofer@riv.at



**IMMOBILIE ZU VERAUFEN
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ peter.fellhofer@riv.at

UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS
IMMOBILIEN
WERT-
SCHÄTZUNG**



Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

