



#0001008754

## GUTE GRUNDSTANZ AUF DER SUCHE NACH HANDWERKLICHEM GESCHICK

3473 Mühlbach am Manhartsberg



Purchase price: 137.000,00 €

Living Area: 105,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Das renovierungsbedürftige Einfamilienhaus befindet sich in einer schönen, ländlichen Ortslage in Mühlbach am Manhartsberg auf einem ca. 312m<sup>2</sup> großen, für ungebetene Blicke nahezu uneinsehbaren Grundstück und weist eine Wohnfläche von ca. 100m<sup>2</sup> 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

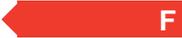
### PROPERTIES

Category	Detached House, Farm House, House: Other, Bungalow, Holiday House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Heating	Central Heating: Wood
Car Spaces	2 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 105 sqm
Base Area	ca. 312 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	25.05.2017
Valid until	24.05.2027
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	323,00
HWB Class	 <b>G</b>
fGEE Value	3,82
fGEE Class	 <b>F</b>

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	137.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	137.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

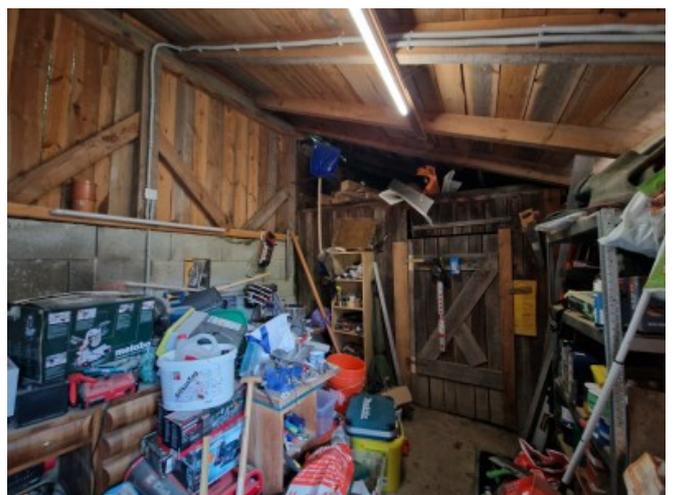
Mühlbach am Manhartsberg ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Großweikersdorf und Fels am Wagram bzw. Ziersdorf mit direktem Bahnanschluss an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien, Krems und Sigmundsherberg sowie ausgezeichneten infrastrukturellen Einrichtungen 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.



GALLERY







## 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 AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

