

Purbachstraße 14, 2763 Muggendorf | Haus | Objektnummer: 1563

Romantisches Landhaus bei den Myrafällen mit fantastischem Bergblick!



Ihr Ansprechpartner

Markus Schafroth

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

sm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

Romantisches Landhaus bei den Myrafällen mit fantastischem Bergblick!



Beschreibung

Romantisches Landhaus bei den Myrafällen mit fantastischem Bergblick!

Es handelt sich um ein mit viel Liebe, von Grund auf saniertes, altes, komplett ruhig gelegenes, Landhaus in Erstbezugsqualität, mit ca. 135m² Wohnnutzfläche, 4 Zimmer, 2 Bäder, auf einem an den Waldrand unmittelbar angrenzenden ca. 825m² großem Grundstück mit weiteren Bebauungsmöglichkeiten - in Muggendorf ca. 30 Minuten entfernt von Wiener Neustadt und 45 Minuten von Wien. Von nahezu allen Lagen hat man einen herrlichen Blick auf den Hausstein und die Steinklopferhöhle. Alles lädt einfach zum genießen und entspannen ein.

Das in Massivbauweise errichtete Althaus mit historischen Steinmauern, verfügt über eine Fußbodenheizung die sowohl mit einer Gaszentralheizung, als auch mit einem Kamin mit Wassermantel je nach Bedarf beheizbar ist, als auch zusätzlich über eine moderne nicht sichtbare, sehr angenehm wirkende Infrarotheizung im ganzen Haus und umfasst:

Gartenebene:

- Vorraum zentral mit Stiegenaufgang ins Obergeschoss
- Küche sehr großzügig mit genügend Platz für den Essbereich und mit direktem Gartenausgang
- Wohnzimmer mit Kamin mit Wassermantel - auch zum Heizen über die Fußbodenheizung geeignet
- Zimmer - Gäste, Arbeitszimmer
- Bad mit Dusche, Waschbecken, Fenster
- Toilette mit Handwaschbecken
- Abstellraum

Obergeschoß:

- Vorraum
- Bad, großzügig mit Wanne, Waschbecken, Toilette, Fenster
- Zimmer
- Zimmer

Garten:

- Garten mit Terrassenvorbereitungen auf unterschiedlichen Ebenen
- Geräteraum
- Autoabstellplatz am Grundstück

Im Obergeschoß wäre die Errichtung eines eigenen Balkons der vom Vorraum aus begehbar wäre möglich. Das Haus verfügt über neue Holzfenster mit Isolierverglasung, hochwertigen Dachziegeln, angepasste Dämmfassade, neue Sanitär- und Elektroinstallationen, ...

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Markus Schafroth gerne unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 825 m²
 Wohnfläche: ca. 135 m²
 Nutzfläche: ca. 139 m²
 Gartenfläche: ca. 700 m²

Zimmer: 4,5
 Bäder: 2
 WCs: 2
 Abstellräume: 2
 Gärten: 1
 Terrassen: 1

Nutzungsart: Wohnen
 Eigentumsform: Alleineigentum
 Heizung: Fußbodenheizung,
 Heizofen, Kamin,
 Zentralheizung

Lagebewertung: sehr gut
 Lärmpegel: absolute Ruhelage
 Bauart: Altbau
 Zustand: vollsanziert

Energieausweis
 HWB: 145 kWh/m²a
 fGEE: 1,73

Ausstattung

Befeuerung: Elektro, Gas, Holz
 Ausblick: Bergblick, Fernblick,
 Grünblick

WCs: Toilette, Gäste-WC
 Bad: Bad mit Fenster,
 Badewanne, Dusche, Bad
 mit WC

Preisinformationen

Kaufpreis: 357.600,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





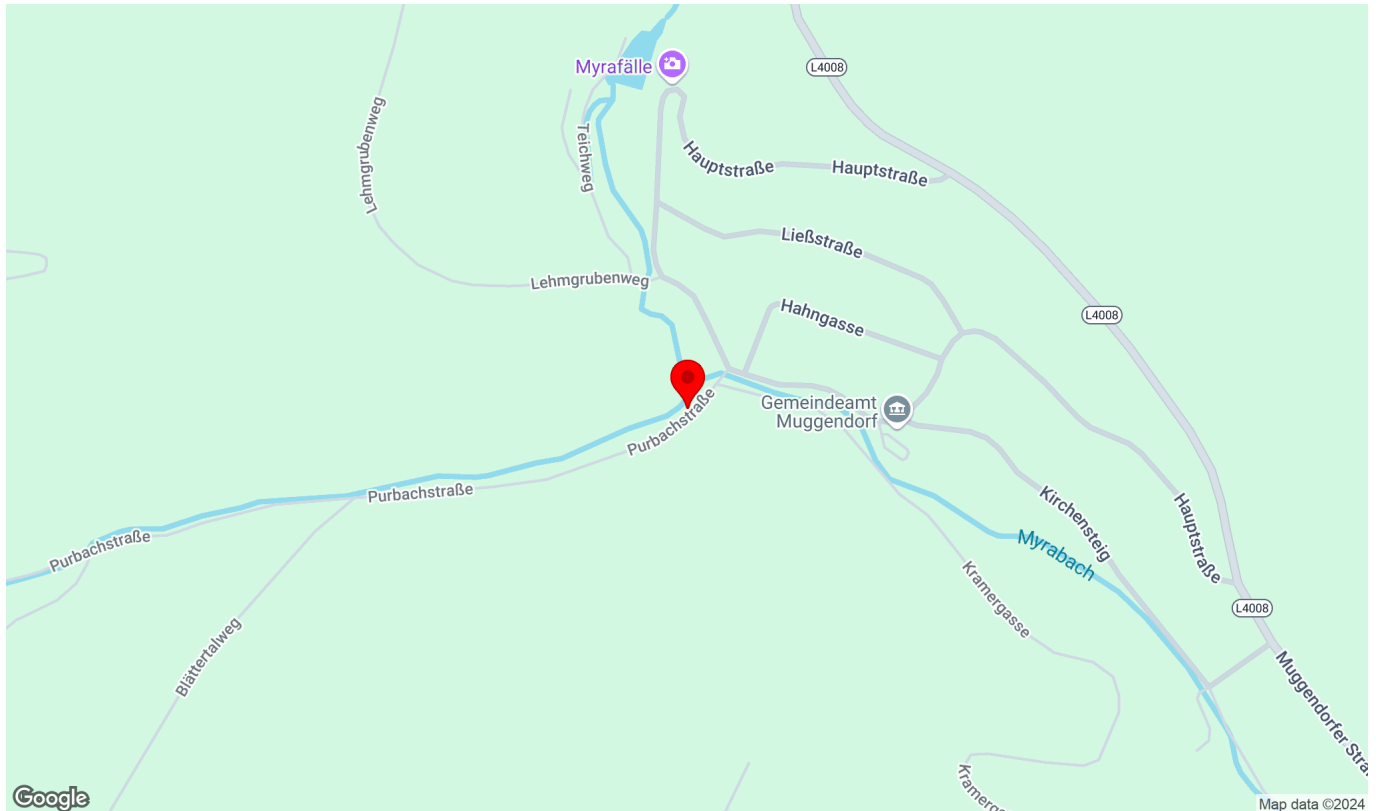






Lage

Purbachstraße 14, 2763 Muggendorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|----------|---------|
| Arzt | 2.275 m |
| Apotheke | 2.200 m |

Nahversorgung

| | |
|------------|---------|
| Supermarkt | 2.175 m |
| Bäckerei | 2.425 m |

Verkehr

| | |
|---------|---------|
| Bus | 100 m |
| Bahnhof | 2.225 m |

Kinder & Schulen

| | |
|--------------|---------|
| Schule | 2.025 m |
| Kindergarten | 2.850 m |

Sonstige

| | |
|-------------|---------|
| Bank | 2.225 m |
| Geldautomat | 2.225 m |
| Post | 2.425 m |
| Polizei | 2.450 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

