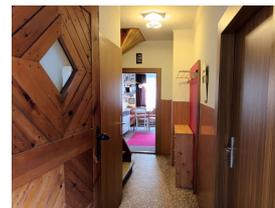


Beratung & Verkauf:  
Petra Höpfner  
T +43 676 550 39 40



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 1937  
3622 Mühldorf

### IDEALES ARBEITEN + WOHNEN MIT GESTALTUNGSFREIHEIT, UNTER EINEM DACH!

Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	fGEE	6,91
Grundfläche	271,00 m <sup>2</sup>	HWB (kWh/qma)	323,6
Kaufpreis	159.000,- €		

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

### **Mühldorf-Wachau**

Ehemaliges gepflegtes Geschäfts/Wohnhaus sucht Individualisten, die Ihren Traum verwirklichen!  
Das angenehme Klima, die Nähe zur Wachau/ Waldviertel zeichnen diesen besonderen Platz aus!  
Arbeiten + Wohnen, viele Verwendungsmöglichkeiten!

### **Erdgeschoß**

ca. 70 m<sup>2</sup>

Verkaufs-Schauraum, Lager, Werkstatt und diverse Nebenräume

Die Wohnung im Obergeschoß ist nur von außen begehbar!

### **Obergeschoß**

ca.90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

überdachter Eingangsbereich mit Sitzplatz und Sonnenterrasse mit traumhaften Blick ins Grüne zum Energie tanken und die Jahreszeiten in vollen Zügen genießen!

### **Raumprogramm:**

Vorraum

Badezimmer mit WC und Badewanne

Wohnküche

Wohnzimmer

Schlafzimmer

zwei weitere Zimmer

**Dachboden:** zwei weitere Räume

ehemalige Postgarage ca. 40 m<sup>2</sup>

kleiner Blumen/Gemüsegarten

**TOP Infrastruktur** - ADEG Markt, Arzt mit Apotheke, Busverbindung, Bank, Kindergarten, Volksschule, Gastronomie

**Sport/ Freizeit** - Mountainbiken, Tennisplatz, Erlebnisbad, Wandern, Naturpark Jauerling

**Tourismus** - Sehenswürdigkeiten wie das Bäckereimuseum, Burg Oberranna, Dorfgemeinschaftshaus (Kleinkunst,

Kabarett/Kulturveranstaltungen)

**Heizung:** Elektroheizung,

**Anschlüsse:** Ortswasser, Strom, Kanal

**Gesamtgrund:** 271 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 159.000,--

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Höpfner gerne unter der Telefonnummer 0676-5503940 zur Verfügung.**

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3 % + USt., d.s. 3,6 % Maklerprovision

Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung; gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend! Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

## FOTOS





## WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

## LINK ZUM OBJEKT

<https://heilig.immobilien/1937>

