

**Einfamilienhaus. Familienstützpunkt mit möglichem  
Zweithaus und Baumhaus.**



**Objektnummer: 16320**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2482 Münchendorf
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	284,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	397,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	284,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,43
<b>Kaufpreis:</b>	999.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	292,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

35.999,96 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Evelyne Eisele-Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf

T +43 676 / 777 77 88  
F +43 (1) 253 30 33 - 3399

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



EiseleREAL



EiseleREAL



EiseleREAL







EiseleREAL

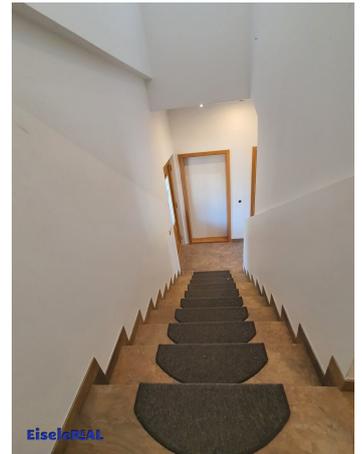


EiseleREAL



EiseleREAL















EiseleREAL



EiseleREAL



EiseleREAL







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses **herrliche Grundstück mit einem Neubauhaus** und großer Terrasse, für den Landeanflug Ihrer Freunde.

Diese großartige Liegenschaft liegt im Herzen von Münchendorf besteht aus 3 Grundstücken, diese weisen unterschiedliche Bebauungsbestimmungen auf

(**Bauland Agrargebiet, Grünland, Land- und Forstwirtschaft**) und bietet Ihnen jede Menge Entfaltungsmöglichkeiten.

Der **abbruchreife Altbau** liegt straßenseitig - hier haben Sie die Chance für einen Neubau mit eigenen Ideen!

In Mitten der Liegenschaft steht das gemütliche **großzügige Einfamilienhaus Baujahr 2002** mit jede Menge Platz für die ganze Familie.

Ein herrlicher **Pool** im Ausmaß von 10m x 5m x 1,5m garantiert jede Menge Spaß und Abkühlung.

Ob auf der wunderbaren uneinsichtigen Terrasse oder dem weitläufigen Gartenbereich - hier können Sie sich so richtig erholen nach einem stressigen Tag - **EBEN LEBENSQUALITÄT PUR!!**

**Ob HOBBY- oder PROFIGÄRTNER hier können Sie sich auf der landwirtschaftliche Nutzfläche von ca. 1.740 m<sup>2</sup> so richtig entfalten.**

Im Laufe der Jahre wurde der Nutzbare Bereich umgebaut und nun der Innenbereich des Wohnhauses sich auf 2 Ebenen erstreckt:

**im unteren Bereich befindet:**

- gemütlicher Wohn-Ess- Küchenbereich
- Ausgang auf die Terrasse und zum Pool
- Eingangsbereich mit Abstellraum

- Zugang zum Seitentrakt - Wirtschaftsraum
- separates WC
- kleines Badezimmer mit Dusche

**im oberen Bereich:**

- 4 Schlafräume (1x mit begehbare Garderobe)
- 1 Durchgangszimmer (früher Wohnzimmer) mit Ausgang auf die Loggia
- überdachte Loggia
- Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken, Dusche und Fenster
- Leiter zum Spitzboden
- unter dem jetzigen Bodenbelag befindet sich im Vorraumbereich - Feinsteinzeugverfliesung und in den Wohnräumen Nussholzparkett

**Sonstiges:**

- Doppelgarage
- Swimming-Pool mit Salzwasseranlage
- Heizungsarten: Gas (Hauptheizung), Holz (Wechselmöglichkeit statt Gas), als Zusatz - Solaranlage

- 3000 l großem Pufferspeicher nur für den Heizungskreislauf
- Entkalkungsanlage für den Wasserkreislauf
- Ortswasseranschluss, Ortskanalanschluss, Stromanschluss, Erdgas- und Telefonanschluss
- und, und, und .....

Für Fragen sowie für einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und freue mich auf Ihre Anfrage.

Evelyne Eisele-Bruckböck

Mobil: 0676 / 777 77 88

evelyne.eisele@eiselereal.at

www.eiselereal.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <9.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <5.000m

Post <500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap