



Abbildung entspricht

# Großzügiges Haus mit Garten in Mühldorf/Feldbach - RUHELAGE und unmittelbare ZENTRUMSNÄHE!

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Erwin Prutsch**  
 erwin.prutsch@epimmobilien.at  
 Tel: +43 664 169 39 19



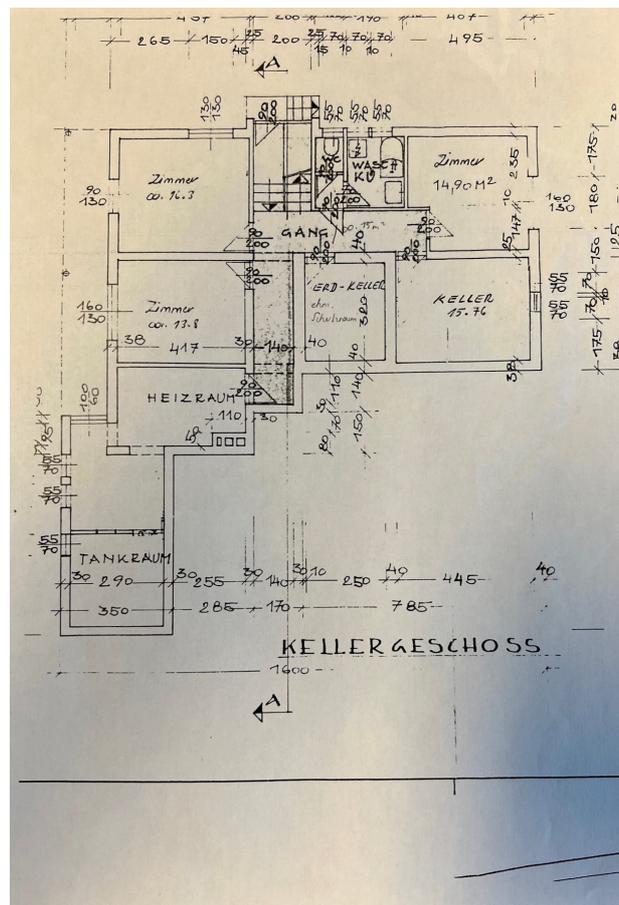
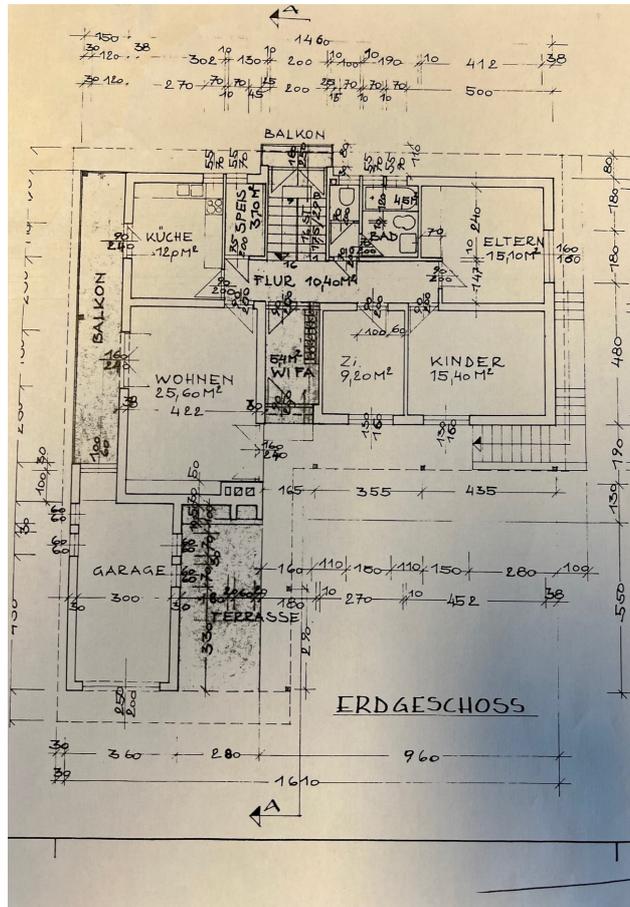
## ÜBERSICHT

<b>Immobilieninfos</b>		<b>Ausstattung</b>	
Objektnummer:	300196	Zustand:	n.a.
Objektart:	Mehrfamilienhaus	Badezimmer:	2
Ort:	8330 Feldbach	Möbiliar:	n.a.
		Lift:	nicht vorhanden
<b>Größe</b>		Heizung:	Zentral
Grundfläche:	1000 m <sup>2</sup>	Bodenbelag:	Fliesen Parkett
Wohnfläche:	185 m <sup>2</sup>		
Zimmer:	7	<b>Infrastruktur</b>	
Keller:	Ja	Stockwerk:	n.a.
Terrasse:	2	Lage:	n.a.
Balkon:	1		
Parkplätze:	4 (Garage Freiplatz)	<b>Energieausweis:</b>	HWB C 71.8kWh/m <sup>2</sup> a

## PREISINFORMATIONEN

<b>Kaufpreis: € 475.000,00</b>
Betriebskosten: € 0,00
<b>Kaufnebenkosten:</b>
Provision: 3 % + 20 % USt.
Vertragserricht.: Honorar lt. Vereinb.
Grundbucheint.: 1,1%
Grunderw.st.: 3,5%

# Grundriss



### **Infrastruktur**

Bus:	nicht angegeben
Zentrum:	2,2 km
Gesamtschule:	nicht angegeben
Kindergarten:	nicht angegeben
Grundschule:	2 km
Hauptschule:	nicht angegeben
Autobahn:	28 km
Flughafen:	nicht angegeben
See:	nicht angegeben
Skigebiet:	nicht angegeben
Sportanlagen:	nicht angegeben

**Dieses gepflegte Ein-/Zweifamilienhaus befindet sich in guter ruhiger Lage in Mühldorf bei Feldbach!**

**In ca. 3 Autominuten erreicht man das Einkaufszentrum Mühldorf und in ca. 5 Autominuten befindet man sich bereits in der Innenstadt der Stadt Feldbach!**

Dieses schöne Haus weist eine **Gesamtwohnnutzfläche** von **ca. 185 m<sup>2</sup>** auf und wurde bis vor kurzem als Zweifamilienhaus genutzt! Bewohnt wurde das Erdgeschoss und Kellergeschoss. Erbaut wurde das Haus von 1972 bis 1976.

Das Haus ist eingeteilt wie folgt:

**Erdgeschoss ca. 105 m<sup>2</sup>:**

- Windfang
- Flur
- Bad/Wc mit Waschmaschinenanschluss
- Küche mit angeschlossenem Ess-/Wohnraum
- Speis-/Abstellraum
- 3 Zimmer

**Außenbereich/Zufahrts- und Eingangsbereich:**

- Garage für 1 Auto
- freie Parkfläche für bis zu 3 Autos
- Garten mit Terrasse

**Kellergeschoss ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:**

- Gang
- Bad/WC mit Waschmaschinenanschluss
- 3 Zimmer
- 1 Kellerraum
- 1 Erdkeller bzw. ehemaliger Schutzraum, jedoch ist nicht fertig gestellt
- 1 Heizraum und Tankraum für Ölheizung
- Küchenanschlüsse sind im Kellergeschoss vorhanden

**Vom Kellergeschoss aus gelangt man in den schönen großzügigen Garten hinter dem Haus, in welchem sich eine Gartenhütte und 1 aufgestellter Swimmingpool befinden (im Preis inkludiert).**

Generell können die im Haus befindlichen Möbel sowie im Außenbereich bei Bedarf und nach Vereinbarung gegen gesonderter Ablöse übernommen werden.

Das **Grundstück** ist **voll aufgeschlossen!** Es befindet sich jedoch aber auch noch ein **Brunnen am Grundstück**, welcher jedoch nicht genutzt wird (Wasserqualität müsste geprüft werden!).

Beheizt wird das Haus mittels **Ölheizung**; Ausgabe über **Radiatoren (Heizkörper)**. Das Dach ist mit **Eternit Dachplatten (Wellplatten)** eingedeckt. Der **Dachboden** selbst ist **unausgebaut** und weist einen **sehr niedrigen Kniestock** auf (**Spitzboden**).

**Dieses Jahr wurden folgende Sanierungen durchgeführt:**

- Fenstertausch, Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- eine neue Hauseingangstüre wird demnächst geliefert und montiert
- Vollwärmeschutz (Erdgeschoss 1400 mm, Kellergeschoss 1600 mm)



**EP Immobilien GmbH**

Mühldorf 146/1, A-8330 Feldbach  
Telefon. +43 (0) 664 / 169 39 19  
erwin.prutsch@epimmobilien.at, www.epimmobilien.at

