



#0001007372

## Großzügig dimensionierter Landsitz am Fuße des Ostrong bei Münichreith! RESERVIERT!

3662 Münichreith



Kaufpreis: 333.333,00 €  
Wohnfläche: 180,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 8

### IHR BETREUER



Reinhard Lembacher  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
reinhard.lembacher@riv.at  
+43 664 60 517 517 90





## BESCHREIBUNG

Gelegen am Fuße des Ostrong in Münichreith, finden Sie in diesem Landsitz viel Platz für Ruhe und Entspannung vor. Umrahmt von einem mehr als 3.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück verfügt dieses über zwei Geschosse mit zahlreichen Räumen, ein Wohnzimmer nebst Terrassen- und Gartenzugang, eine sehr große Garage und vieles mehr - hier eine Übersicht:

- \* Untergeschoß mit Haupteingang: Garage für zwei Fahrzeuge, Technikraum, Stüberl, Sauna, Gästezimmer, Fernsehzimmer, Bad mit Dusche und WC
- \* Obergeschoß als Hauptwohneinheit: Verbindungszimmer mit Essbereich, Küche, Salon mit Essbereich übergehend in das sehr große Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Bad mit Wanne und Dusche

In den 70er erbaut verfügt das Anwesen über eine sehr gute bauliche Substanz. Geheizt wird zentral via Ölheizung, die im Wohnzimmer von einem attraktiven Kachelofen ergänzt wird. Das Wohnzimmer begeistert nicht nur mit Größe, sondern auch mit einer Vielzahl an Fenstern und Türen, die zum Garten und der Terrasse hin ausgerichtet sind.

Das große Haus würde einer vielköpfigen Familie Platz bieten, ob als Hauptwohnsitz oder Wochenendresidenz genutzt wie bisher, bleibt natürlich den Interessenten überlassen. Im Garten finden sich darüber hinaus noch eine große Anzahl seltener Obstbäume vor, deren Artenvielfalt Äpfel, Birnen, Pflaumen und Kirschen umfasst!

Für einen besseren Eindruck, dürfen wir Sie auch um Ansicht der Videos ersuchen! Reinhard Lembacher freut sich bei Interesse über Ihre schriftliche Anfrage (bitte Kontaktformular in der von Ihnen verwendeten Internetplattform nutzen), und versorgt Sie prompt mit Informationen und Unterlagen nach eintreffen!



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1975
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Garage, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	3.030,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	20,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	2.841,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	333.333,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	333.333,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Der Landsitz liegt direkt am Fuße des Ostrong. Unweit beginnt auch der Einstieg in sämtliche Wanderwege der Region. Wie im südlichen Waldviertel üblich genießt man hier einen tollen Ausblick, und ist dennoch verkehrstechnisch bestens angebunden! Zur A1-Anschlussstelle bzw. dem Westbahnhof Pöchlarn sind es lediglich 15 km, ins Waldviertel hinauf via B36 weniger als 10 km gen Laimbach!

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

< 1km: Wirtshausbrauerei Haselböck

< 1km: Zeilinger's Wirtshaus

### Bildung

< 1km: NÖ Landeskindergarten Münichreith-Laimbach, Münichreith

< 1km: Volksschule

### Einkauf

< 1km: Gruppenpraxis Für Allgemeinmedizin Dr. Kerstin Geyrhofer & Partner Og

### Gesundheit

< 1km: Dr. Gottfried Geyrhofer

Oberveterinärarzt Doktor Herndl Helmut





GALERIE



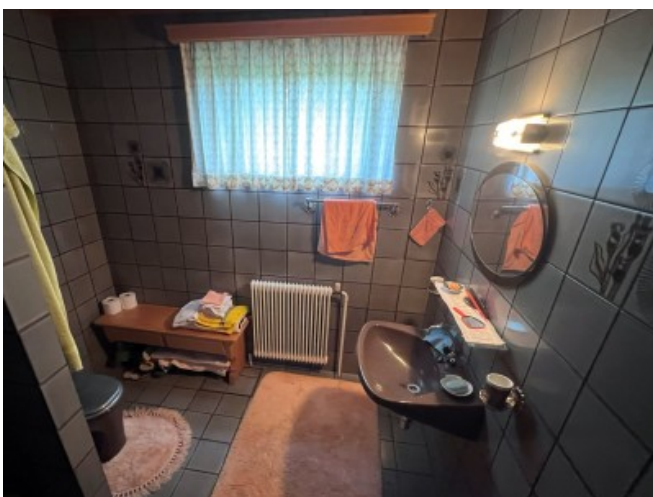














## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Orthofoto](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurz-Video HOCH-Format](#)

[Gemeinde Münichreith-Laimbach](#)

[Raiffeisenbank Marbach](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)





[LinkedIn-Site](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

