Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

#0001011847

AUF DER SUCHE NACH IHREM TRAUMHAUS IN FORM DIESES HOCHWERTIGEN BUNGALOW IM ERSTBEZUG IN HERRLICHER

3622 Mühldorf

Purchase price:	580.000,00 €
Living Area:	110,01 m²
Rooms:	4

YOUR CUSTODIAN

Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

DESCRIPTION

Diese Liegenschaft wird Sie begeistern!

Lebensqualität und Ruhe wird bei dieser Liegenschaft wie bei kaum einer anderen erfüllt, trotz neuer Siedlungslage liegt dieses Schmuckkästchen erhöht in atemberaubender Aussichtslage und idyllischem Blick in die Wälder der Region absolut ruhig.

In einer sehr schönen Wohngegend von Mühldorf, in einer ruhigen Siedlung gelegen, gelangt dieses liebevoll gestaltete, neue Einfamilienhaus, erst im Jahre 2024 in Fertigbauweise durch die Firma Hartl errichtet, in unbeschreiblich schöner, gleichzeitig ruhiger Wohnlage zum Verkauf.

Verbunden wird bestens urbanes Wohnen am Land in der Natur mit herrlichem Garten auf Eigengrund für herrliche Sonnenstunden oder gemütliche Grillnachmittage mit Freunden. Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Traumgrundstück samt neuem Wohlfühltempel im Erstbezug spricht, ist, dass die Gesamtliegenschaft als Bauland-Wohngebiet (BW), teilweise als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet ist und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten oder eine sichere Wertanlage zulässt.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 2024 in sehr hochwertiger Fertigbauweise durch die Firma Hartl Haus errichtet, wurde laufend liebevoll gepflegt und erhalten, noch nie bewohnt, es handelt sich somit um einen absolut neuen Gesamtzustand im Erstbezug mit geringfügigen Fertigstellungsarbeiten im Aussenbereich.

Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die ideale Raumaufteilung, die traumhafte Lage oder die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für die neuen Eigentümer. Selbst die Außenanlagen, zwei Garagen, ein Technikraum in Massivbauweise sowie zwei Abstellräume in Form eines Teilkellers, ebenfalls in Massivbauweise sowie die herrlichen Terrassenbereiche runden dieses einmalige Gesamtpaket mit herausragendem Wohnkomfort und Luxus ab.

Der Bungalow ist über ein paar Stufen erreichbar und ist teilweise unterkellert, verfügt über eine große, herrliche Sonnenterrasse inklusive atemberaubendem Panorama und Ausblick. Sämtliche Wohnwünsche werden durch einen gut dimensionierten Vorraum mit Garderobenbereich, eine offene, möblierte, sehr hochwertige Küche mit sämtlichen Markengeräten und Essbereich, einen imposanten Wohnsalon mit vorgelagerter Sonnenterrasse, ein vom Hauptbadezimmer mit Badewanne und Dusche separates Gäste-WC, ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC, ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer und eine Speis, ausgestattet mit modernster Haustechnik, erfüllt.

Ausreichend Parkmöglichkeiten finden Sie direkt vor dem Wohnjuwel bzw. in der Garage. Beheizt wird die Gesamtliegenschaft kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit Luftwärmepumpe kombiniert mit Fußbodenheizung.

Ein weiteres, besonderes Highlight dieser Liegenschaft sind die unzähligen Zusatzausstattungen wie eine Photovoltaikanlage, Beschattung in Form von Raffstores und vieles mehr. Den aktuellen Eigentümern war es ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien für die Innenausstattung dieses Wohlfühlhauses zu verwenden, was sich sowohl im Innenbereich wie auch im Außenbereich bemerkbar macht.

Alles in allem handelt es sich bei diesem Wohlfühlhaus um eine sehr hochwertige und liebevoll gestaltete Liegenschaft, an welcher der neue Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird.

Die Liegenschaft ist ab sofort auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche dieses wahre Schmuckstück und dessen Wohnkultur und die außerordentlich gute, ruhige Lage zu schätzen wissen. Eine Übergabe ist nach Vereinbarung unter einer angemessenen Vorlaufzeit möglich.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Detached House, Bungalow, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2024
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Garage, 2 x Open

AREAS

Living Area	ca. 110 sqm
Base Area	ca. 974 sqm
Cellar Area	ca. 20 sqm
Terrace Area	ca. 34 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	28.02.2024
Valid until	27.02.2034
Primary Energy Demand Value	40,80
End Energy Demand Value	25,00
Heating Energy Demand Value	18,80
Hot Water Heating Demand Value	7,70
Carbon Dioxide Emissions	5,70
HWB-Value	52,00
HWB Class	C
fGEE Value	0,55
fGEE Class	A++

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	2

Toilets	2
Terraces	1

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	580.000,00 €

TOTAL

Total buy price	580.000,00 €
Commission Buy - Customer	3% plus 20% VAT

SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Dieses neue Einfamilienhaus befindet sich in Mühldorf in der Wachau in erhöhter, sehr ruhiger sonniger Lage mit atemberaubendem Ausblick in idyllischen Panorama, wenige Kilometer abseits der Donau entlang.

Erreichen können Sie diese nette Ortschaft über die B 3 von Krems oder Melk kommend bis Spitz a. d. Donau, dann ca. 6 km nordwestlich auf der B 217. Mühldorf bietet noch eine sehr gut aufgestellte ländliche Infrastruktur, wie Kindergarten, Volksschule und Nahversorger.

Auch eine Vielzahl an Freizeiteinrichtungen und Sportangeboten findet man hier vor. Die Wälder und Weingärten der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen, auch ein Paradies für Sportbegeisterte ist hier unter anderem durch den nahe gelegenen Golfplatz sichergestellt.

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

GALLERY

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

LINKS AND DOWNLOADS

More information

Nebenkostenübersicht Kauf

Formular Finanzierungsanfrage

Infoblatt