

## WOHNOASE IM SCHÖNEN INNVIERTEL Reihenhaus in Mauerkirchen



Unbenannt

**Objektnummer: 141/79513**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5270 Mauerkirchen
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. FH Petra Rohrmoser-Lichtenschopf

Rustler Immobilientreuhand

T +43 662 904 848 388

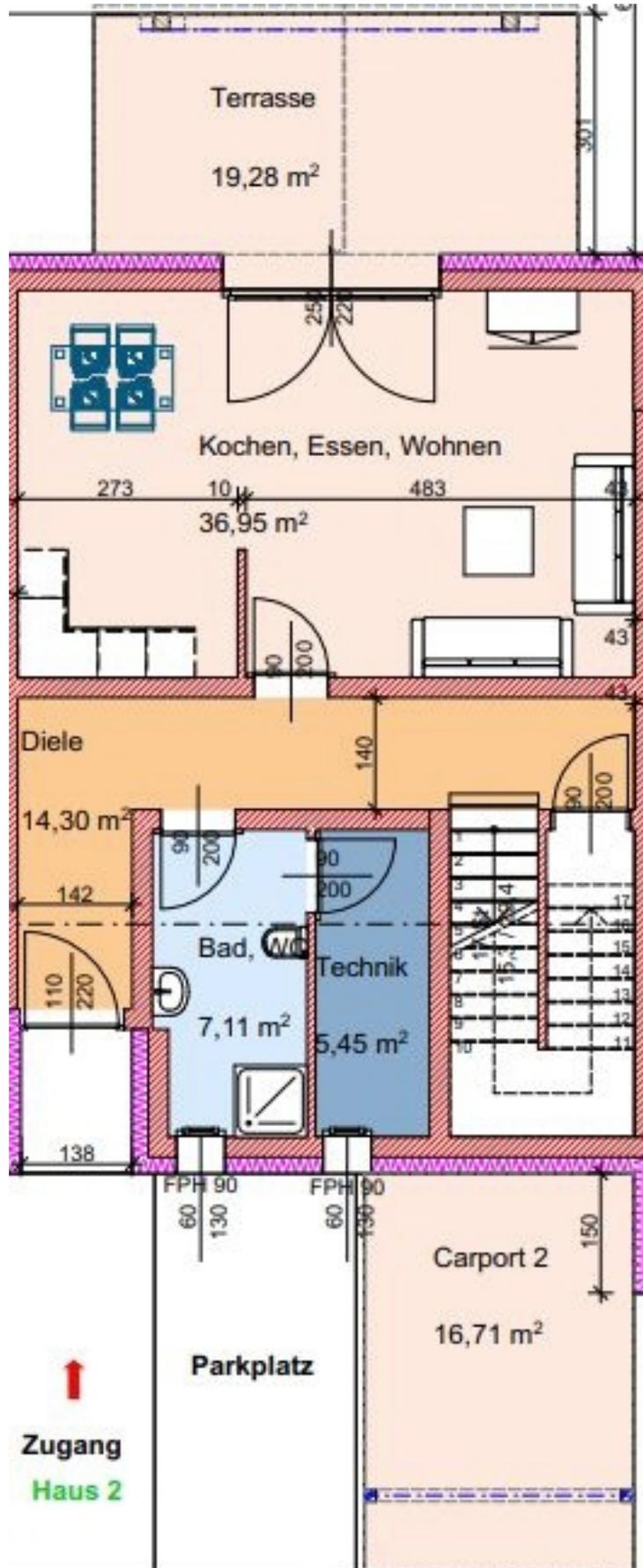
H +43 676 834 34 388

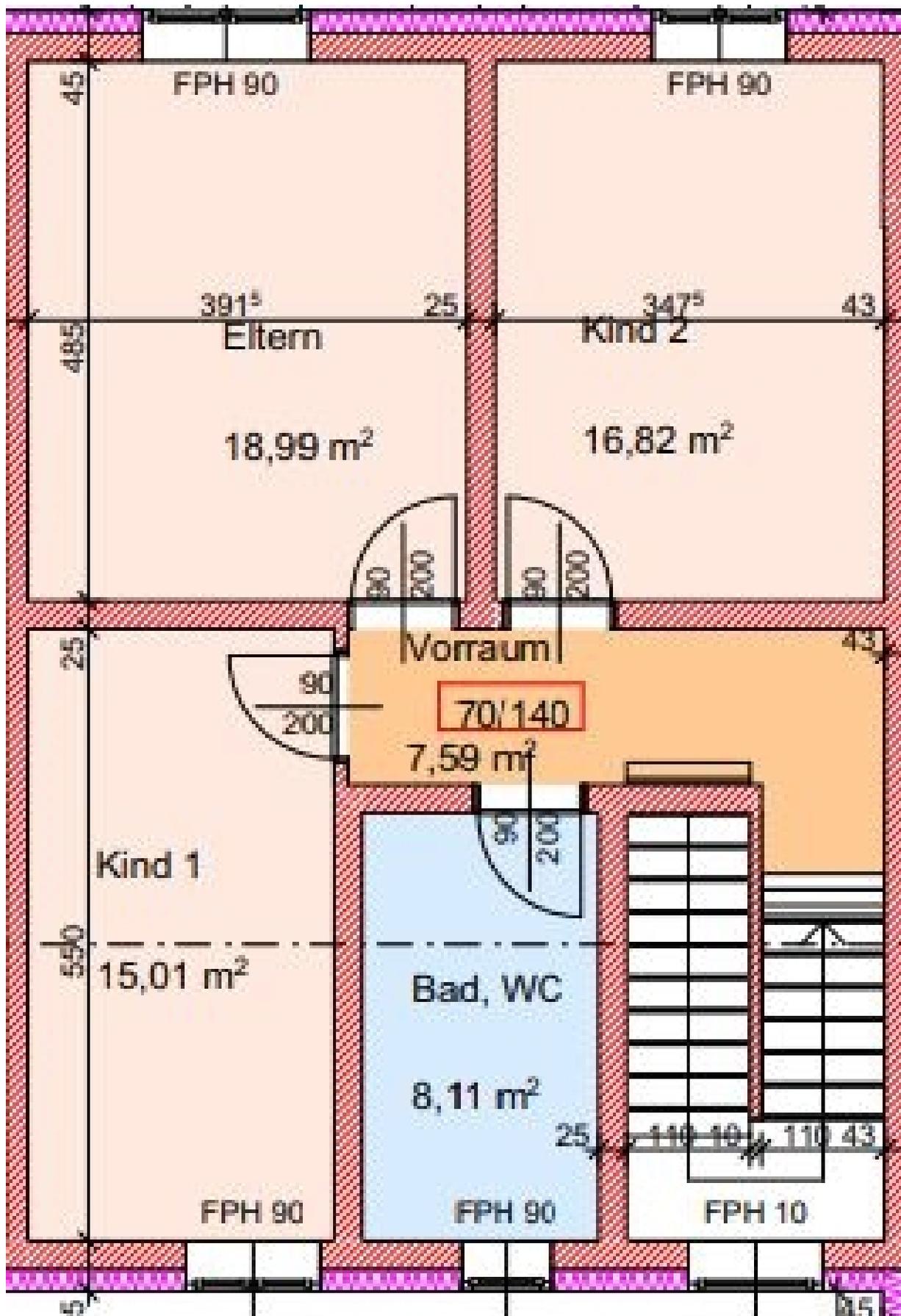
F +43 662 904 848 900 - 388

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









## Objektbeschreibung

Diese Wohnoase befindet sich in Ruhelage in Mauerkirchen - eingebettet zwischen Reihen- und Einfamilienhäusern. Das Zentrum Mauerkirchens ist fußläufig problemlos in knappen fünf Minuten erreichbar. Dort finden sich Nahversorger und eine Auswahl an gastronomischen Einrichtungen.

Die Städte Mattighofen und Braunau sind in rund fünfzehn Minuten mit dem Auto erreichbar.

Auf ca. 130 m<sup>2</sup> und zwei Geschossen lässt dieses bis ins Detail perfekt geplante Reihenhaus mit herrlichem Eigengarten keine Wünsche offen. Praktikabilität und Wohnkomfort ergänzen sich harmonisch.

Die hervorragende Konzeption des Reihenhauses bietet ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern. Jedes Familienmitglied kann hier seinen persönlichen Rückzugsort finden.

Ein großzügiger, attraktiv gestalteter Eingangsbereich bietet Zugang zu dem großzügigen Wohnzimmer mit Küche und Essbereich, von dem aus man bequem die sonnige und überdachte Terrasse erreicht. Ein Badezimmer mit Walk-in-Dusche und WC findet sich ebenfalls in dieser Etage.

Der attraktive, mit indirekter Beleuchtung gestaltete, Treppenbereich fungiert als harmonische Verbindung zwischen Unter- und Obergeschoss.

Der erste Stock bietet gesamt drei Schlafzimmer, welche alle zentral vom geräumigen Vorraum aus begehbar sind. Ein herrliches, großes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne, wie auch WC sorgt für Spa-Atmosphäre.

Das Platzangebot ist reichlich. Einerseits findet sich im kleinen Technikraum im Erdgeschoss zusätzliche Staufläche, andererseits bietet der große Dachboden allerlei Platz.

Ein Carport wie auch ein Parkplatz sind diesem Haus zugeordnet.

Für die Installation von Ladestationen ist eine Blindverrohrung bestehend.

Weiters besteht auch eine Blindverrohrung zum Dachstuhl wodurch die Installation einer PV-Anlage unkompliziert möglich ist.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.