

**Traumhafte Drei-Zimmer-Eckwohnung mit sonnigen rd.  
180m<sup>2</sup> Garten in Westausrichtung in ruhiger Lage in  
Mühldorf**



Traumhafter Garten mit Terrasse

**Objektnummer: 7314/576**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 8330 Mühldorf bei Feldbach              |
| Baujahr:                      | 2011                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 78,80 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 2                                       |
| Garten:                       | 145,62 m <sup>2</sup>                   |
| Keller:                       | 3,72 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 53,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>B</b> 0,87                           |
| Kaufpreis:                    | 192.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 106,80 €                                |
| Heizkosten:                   | 72,29 €                                 |
| USt.:                         | 23,62 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Orlin Pavlov**

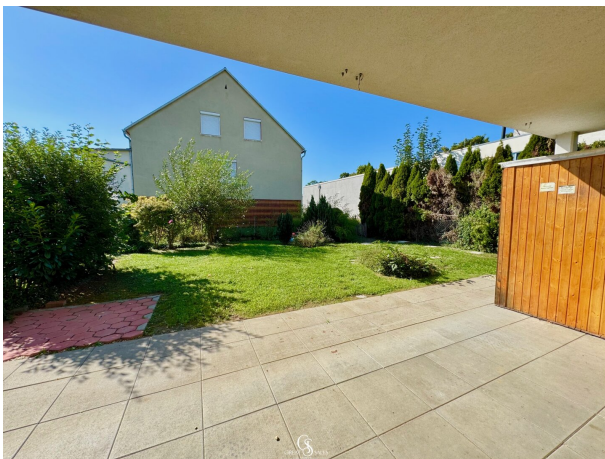


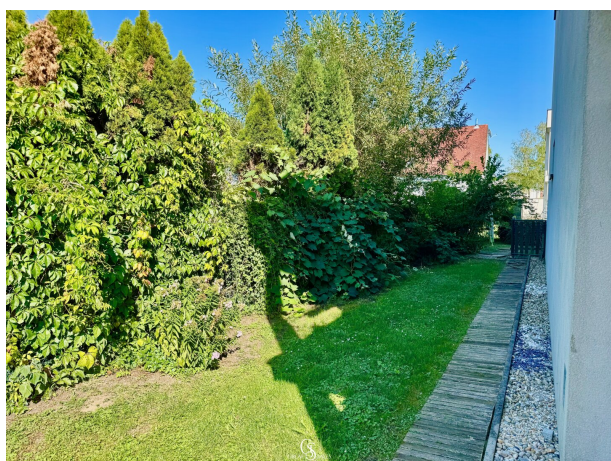
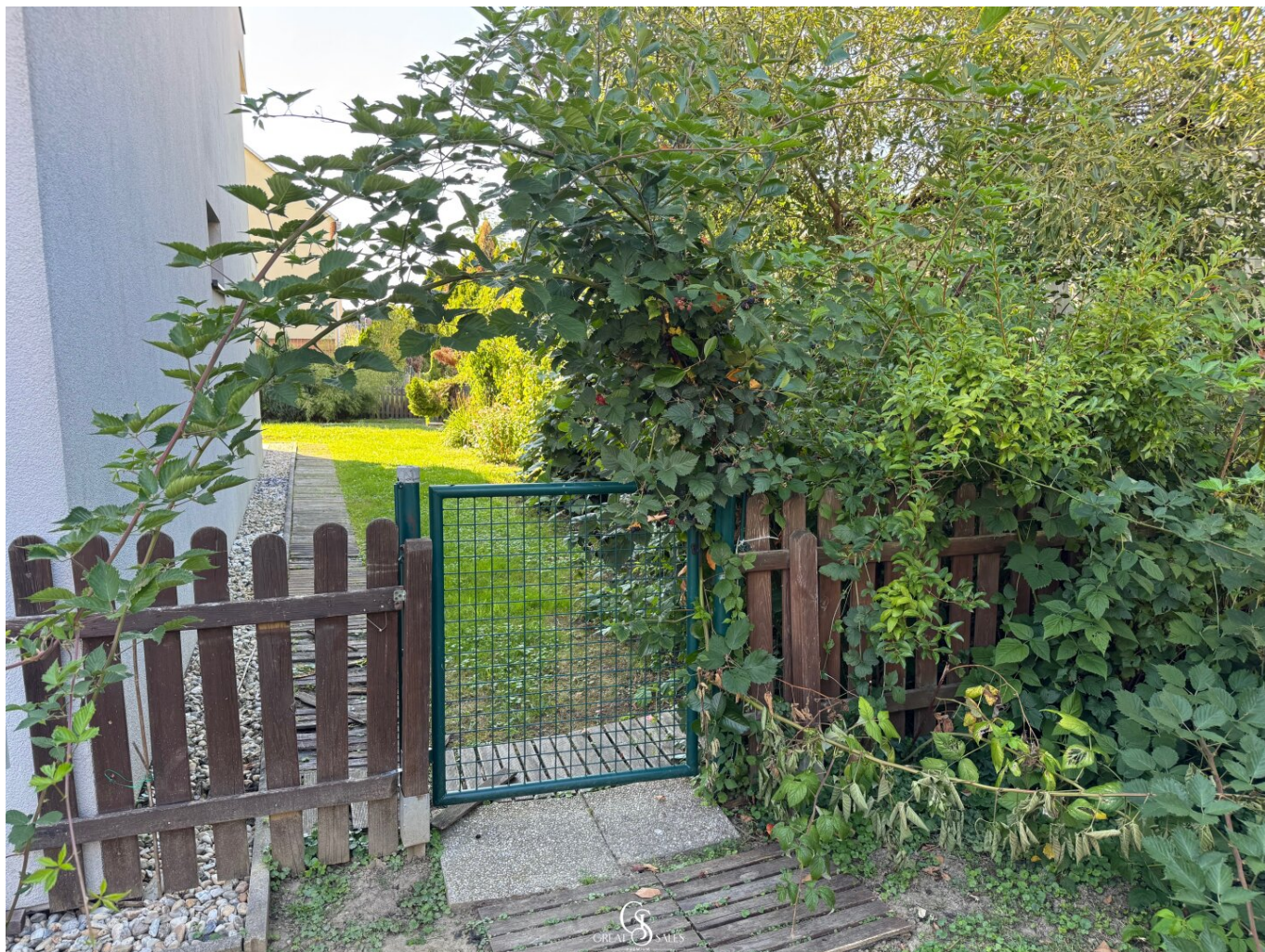




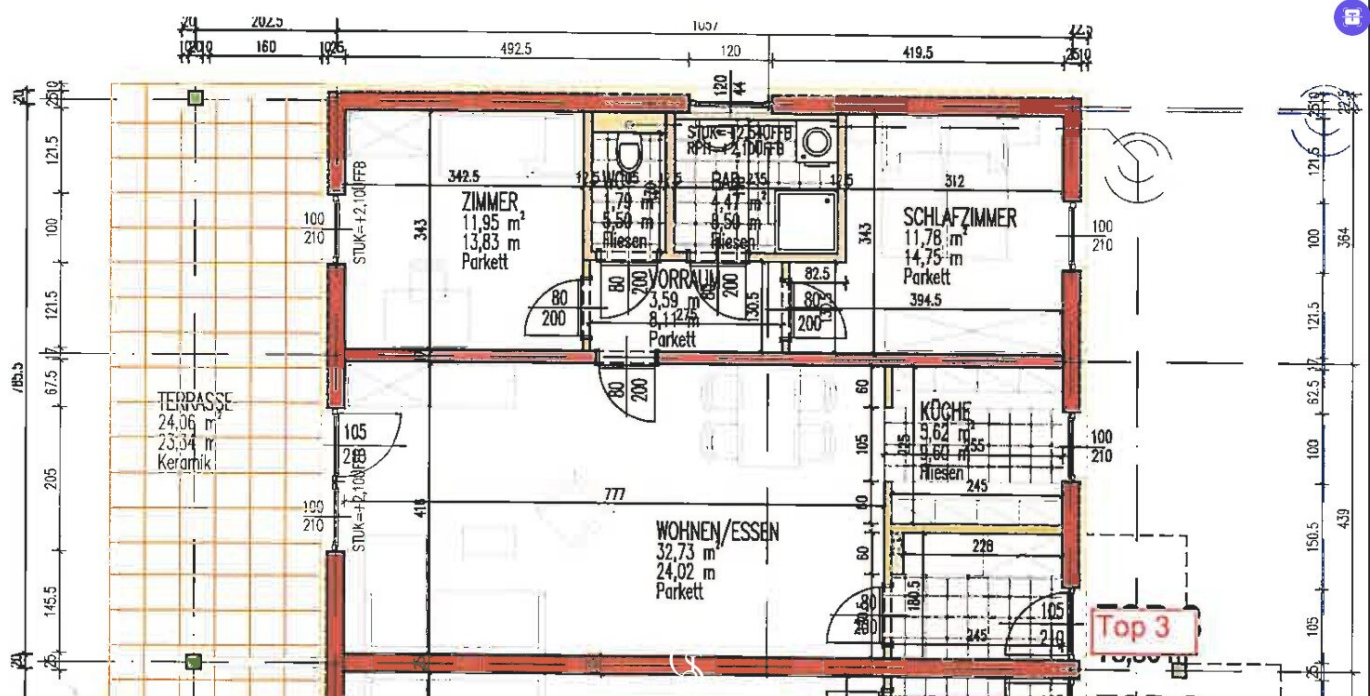














## Objektbeschreibung

Diese schöne **Gartenwohnung, gelegen als letzte Wohnung im Eck** eines ruhigen Wohnhaus aus dem Jahr 2011 bietet eine perfekte Gelegenheit für ein gemütliches Zuhause. Der durchdachte Grundriss und die **helle Atmosphäre** schaffen ein einladendes Wohngefühl. Die ruhige Lage in Mühldorf bei Feldbach macht diese Wohnung besonders attraktiv für Familien und Paare.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **großzügiger Vorraum** mit ausreichend Platz für die Garderobe, der einen angenehmen ersten Eindruck hinterlässt. Der offene Wohn- und Essbereich ist **lichtdurchflutet** und bietet viel Raum für entspannte Stunden. Die moderne Küche ist praktisch eingerichtet und mit zeitgemäßen Elektrogeräten ausgestattet, einschließlich großzügiger Arbeitsflächen und Stauraum für Küchenutensilien.

Die Wohnung verfügt über **zwei geräumige Schlafzimmer**, die viel Komfort bieten. Das Badezimmer mit Dusche und Fenster überzeugt durch sein modernes Design, während ein separates WC zusätzlichen Komfort bietet.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die überdachte Terrasse mit einem wunderschönen und großzügigen **Gartenanteil**. Dieser ist **westlich ausgerichtet** und direkt von der Wohnung aus zugänglich. Außerdem erstreckt sich der private Gartenbereich über die Seite des Gebäudes, von wo dieser auch durch ein eigenes Gartentürl erreichbar ist. Mit ausgiebiger Bepflanzung bietet dieser grüne Rückzugsort Privatsphäre und viel Platz für entspannte Stunden im Freien und ist ideal für Gartenliebhaber und Sonnenanbeter.

Auch ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Bis zu zwei Parkplätze im Freien können bei Bedarf zusätzlich erworben werden.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <8.500m

Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap