

**++ Charmantes Mehrfamilienhaus mit großem Garten in
Kleinmutschen ++**



Objektnummer: 8153

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7452 Kleinmutschen
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	195,00 m ²
Nutzfläche:	423,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	6
Garten:	13.000,00 m ²
Keller:	228,00 m ²
Gesamtmiete	1.360,00 €
Kaltmiete (netto)	1.100,00 €
Kaltmiete	1.225,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
USt.:	135,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz













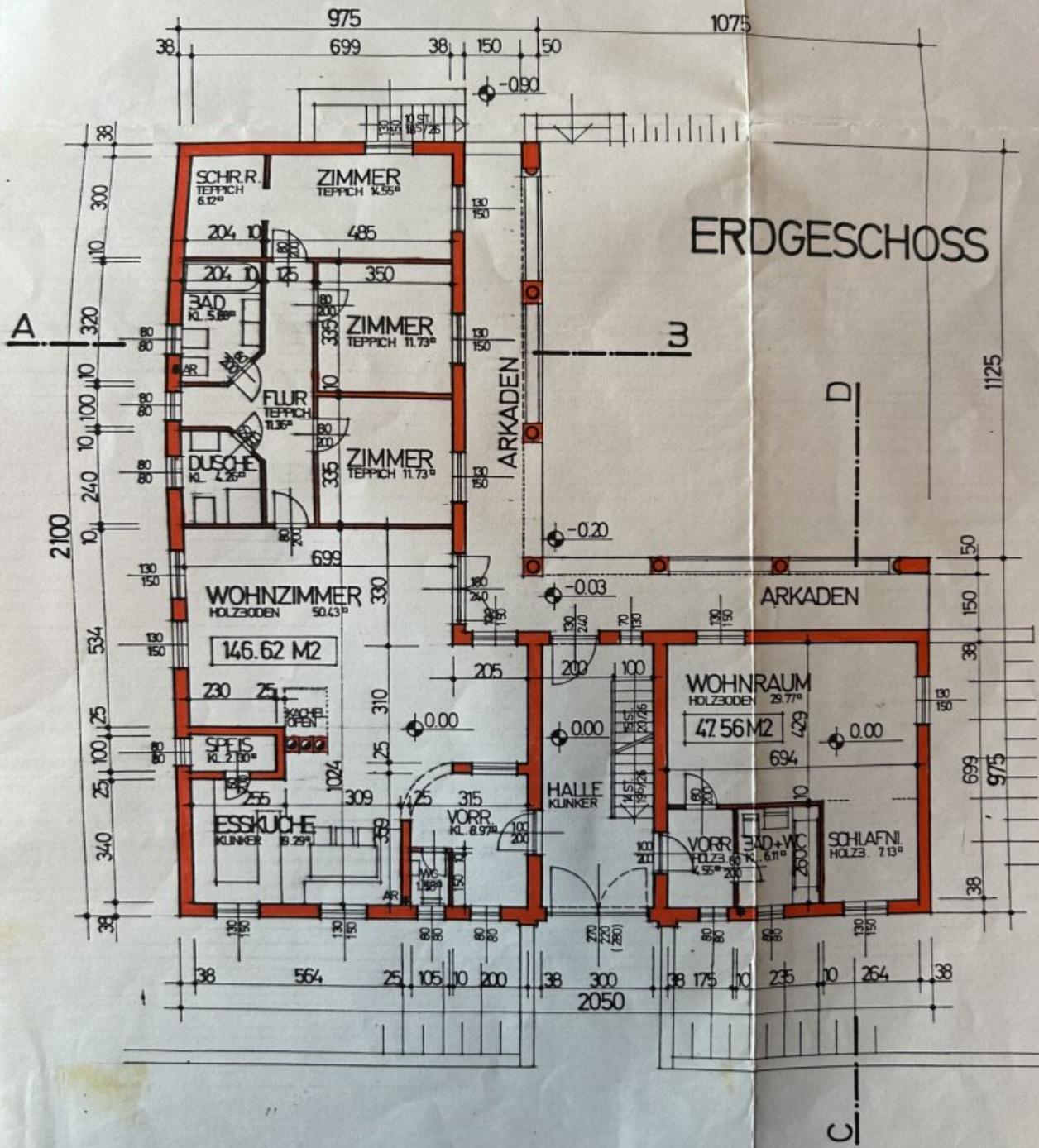








ERDGESCHOSS

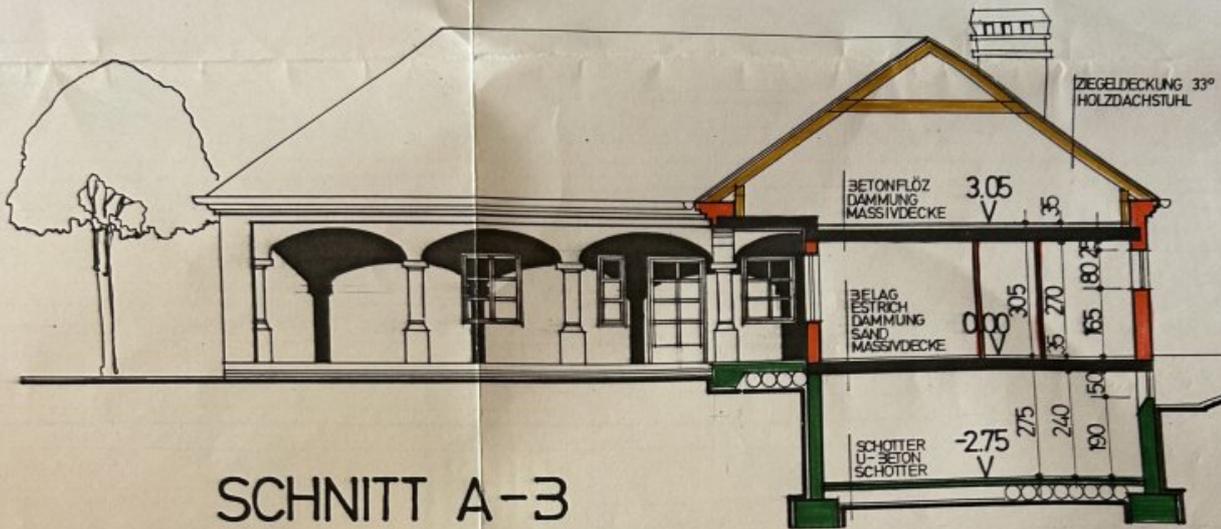




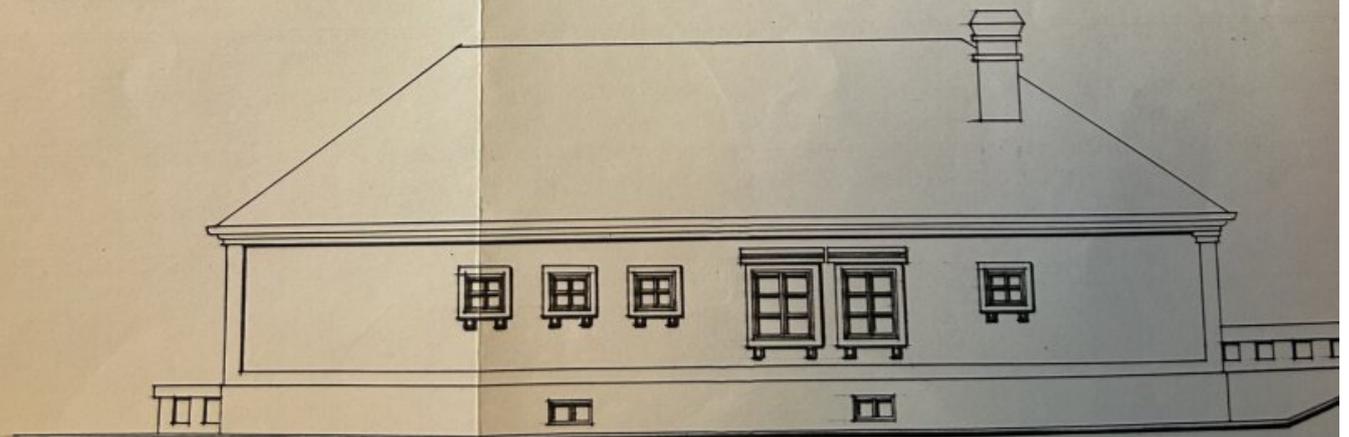
NORDOSTANSICHT



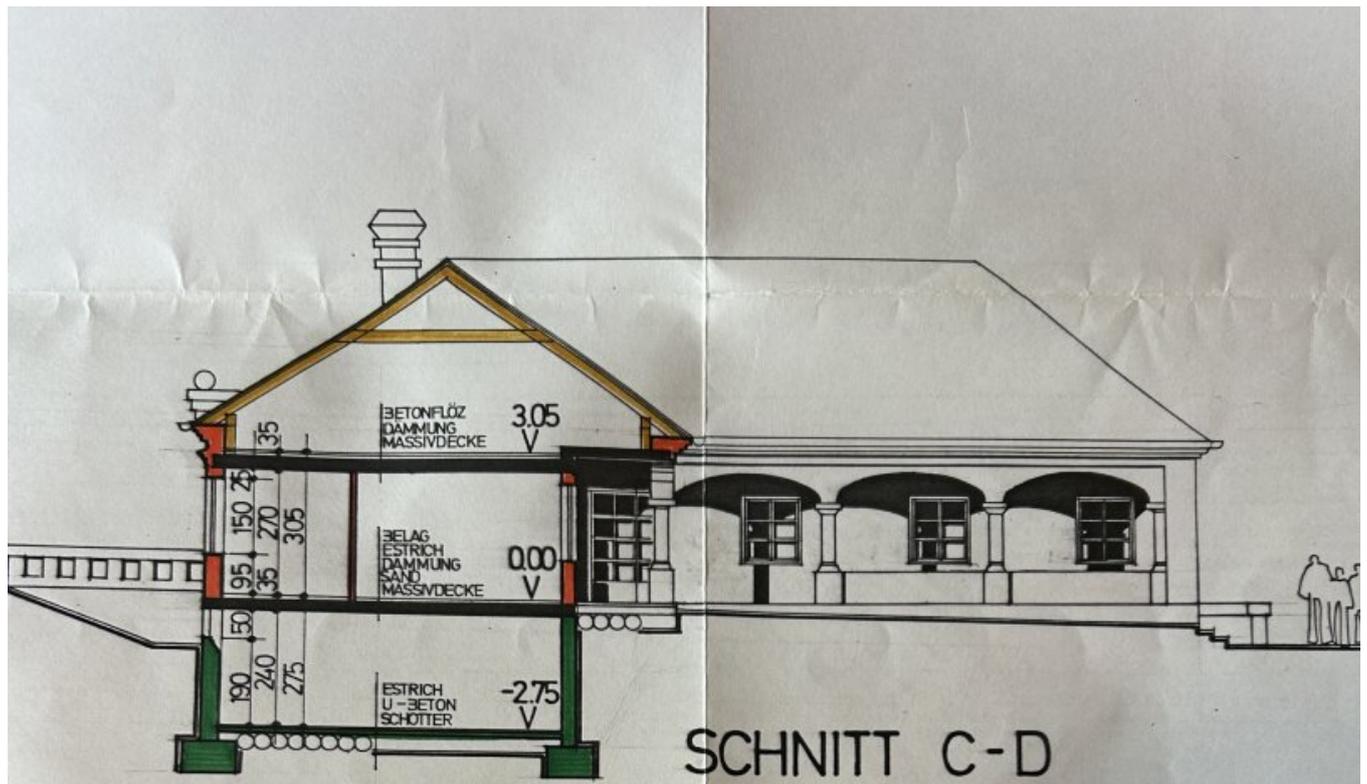
SÜDOSTANSICHT



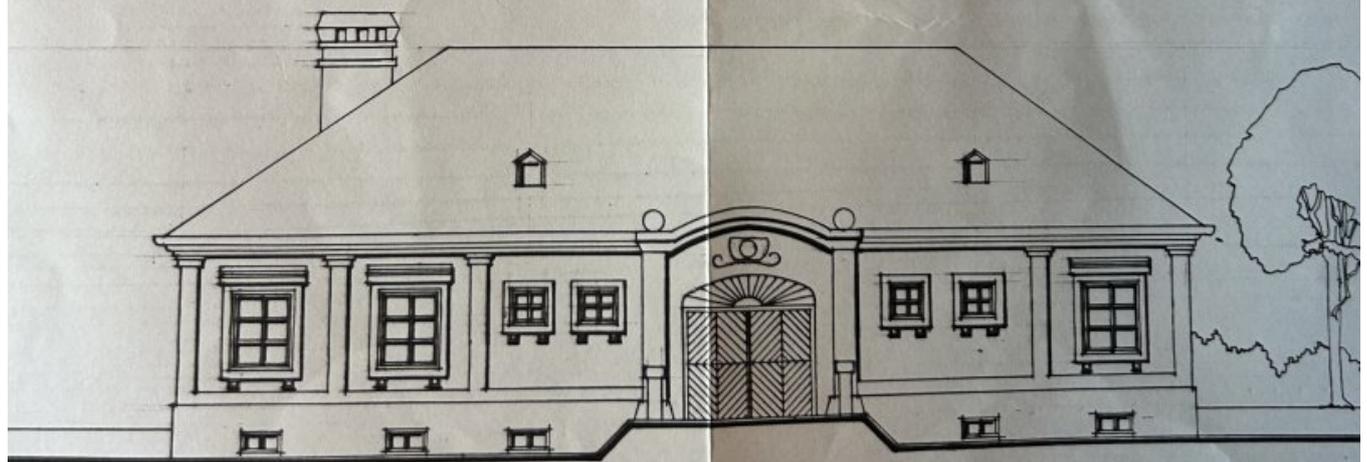
SCHNITT A-3



NORDWESTANSICHT



SCHNITT C-D



SÜDWESTANSICHT

Objektbeschreibung

++ Charmantes Mehrfamilienhaus mit großem Garten in Kleinmutschen ++

Dieses großzügige Haus mit einer Wohnfläche von ca. 195 m² und einer Gesamtgrundstücksfläche von 14500 m² bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als **Mehrfamilienhaus für zwei Parteien, als großzügiges Einfamilienhaus oder ideal für ÄrztInnen, TherapeutInnen oder FreiberuflerInnen**, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Das Haus gliedert sich in **mehrere Wohnbereiche, wodurch flexible Gestaltungsmöglichkeiten** entstehen. Zusätzlich überzeugt die Immobilie durch einen **riesigen Garten, der viel Platz für Erholung, Spiel oder Gartenprojekte bietet.**

Dieses sehr interessante Objekt befindet sich in einer absolut ruhigen Gegend im Kleinmutschen, 10 min von Oberpullendorf entfernt! Außerdem bietet die Lage traumhafte Radwege, 8 min Entfernung zur Sonnentherme Lutzmannsburg und eine grüne Umgebung, die man mit einem hervorragendem Glas Wein aus der Region (Blaifränkischland) genießen kann.

Das Haus gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss ca. 195m²:

-3 Vorräume

-Einbauküche mit Speis

- angeschlossener Wohn-Essbereich mit Schwedenofen
- 5 Zimmer
- 1 Abstellraum
- 1 Bad mit WC, Badewanne, Bidet
- 2 Bäder mit WC, Dusche
- 1 separates WC
- gemütliche Arkaden mit ca. 30m² (als Terrasse nutzbar) mit Blick in den Garten
- mit Wein bewachsene Pergola

Kellergeschoss ca.230m²:

- Vorraum
- 3 Lagerräume
- Erdkeller
- Werkstatt
- Technikraum
- Hobbyraum

Technik:

- Massivbau
- Zentralheizung (Gas)
- Schwedenofen

Aufgrund der großen Gartenfläche bietet das Objekt mehrere Stellplätze.

Lage Gemeinde:

Kleinmutschen ist ein Ortsteil von [Frankenau-Unterpullendorf](#) und befindet sich im Bezirk Oberpullendorf. Der ungarische Ortsname ist Pervány, der kroatische lautet Pervane. Die Einwohnerzahl beträgt laut Statistik Austria 94 (Stand 1.1.2022).

Kindergarten und Volksschule befinden sich im Ort, und im keine 10min entfernten Oberpullendorf finden Sie alles (Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Krankenhaus, ÄrztInnen, Schulen.....) vor, was das Herz begehrt!

Im Großen und Ganzen glänzt diese einmalige Immobilie durch die außergewöhnliche Ruhelage als Rückzugsbereich, welcher den stressigen Alltag auf Anhieb vergessen lässt.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage bzw. stehe für Fragen und Besichtigungen jederzeit gerne zur Verfügung.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43\(0\)660 3 817 517](tel:+4306603817517)

kneisz@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.500m

Krankenhaus <7.000m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Geldautomat <4.500m

Bank <4.500m

Post <3.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap