

Gemütliches Haus mit Terrasse und Garten

Mühlwitraun 9- 4761 Enzenkirchen

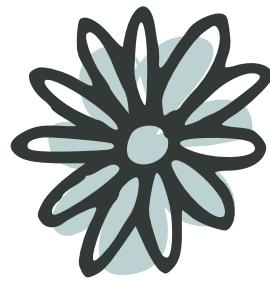
Idyllisch



In Enzenkirchen, genauer gesagt in Mühlwitraun 9, befindet sich dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Baujahr 1955, das in den vergangenen Jahren laufend modernisiert und instand gehalten wurde. Die Liegenschaft überzeugt durch eine klare Raumstruktur über mehrere Ebenen, zusätzliche Nutzflächen im Keller sowie ein separates Nebengebäude für Technik und Hauswirtschaft.

Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 580 m². Vor dem Haus befindet sich eine Terrasse, die direkt vom Wohnhaus aus zugänglich ist und den Übergang in den Gartenbereich bildet.

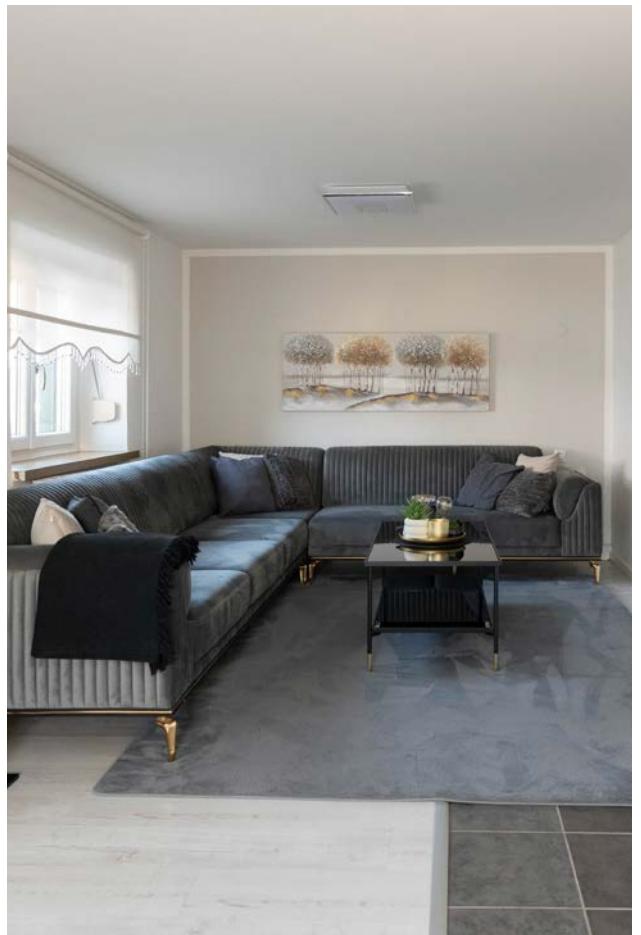




Erdgeschoß – Innen und Außen harmonisch vereint

Das Erdgeschoß bildet den Mittelpunkt des Wohnens. Die zentrale Diele erschließt sämtliche Räume sowie den Zugang ins Freie.

- **Wohnzimmer mit ca. 23,1 m², hell und freundlich**
- **Separate Küche mit ca. 12,4 m²**
- **Zimmer mit ca. 8,8 m², flexibel nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer (In diesem Raum sind Wasserinstallationen vorhanden, da sich hier früher ein Badezimmer befand)**
- **Großzügige Diele mit ca. 11,1 m²**
- **Direkter Ausgang über eine Terrassentüre auf die Terrasse**

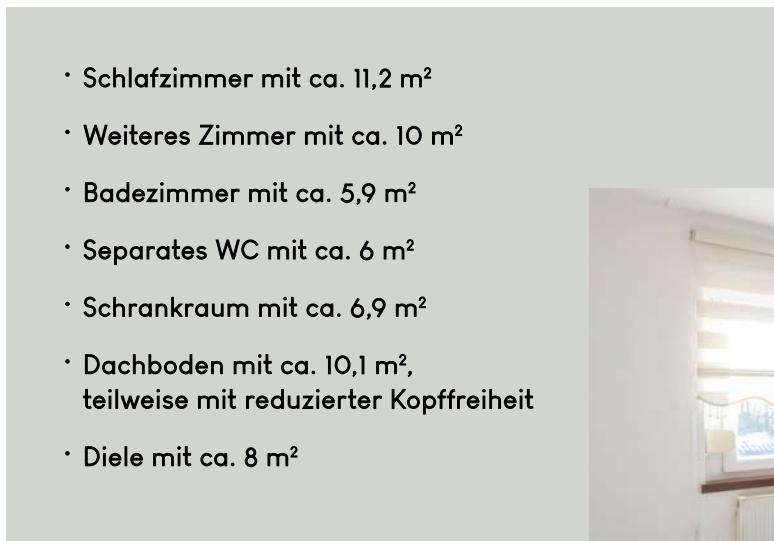


Die Terrasse ist nicht ebenerdig, jedoch direkt vom Haus aus erreichbar und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Wohnraum und Außenbereich.

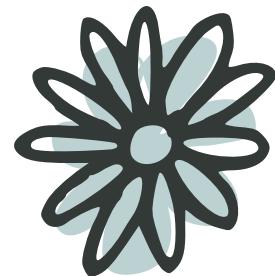


Obergeschoß – Rückzugsbereiche

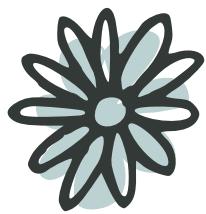
Im Obergeschoß befinden sich die privaten Wohnräume des Hauses:



- **Schlafzimmer mit ca. 11,2 m²**
- **Weiteres Zimmer mit ca. 10 m²**
- **Badezimmer mit ca. 5,9 m²**
- **Separates WC mit ca. 6 m²**
- **Schrankraum mit ca. 6,9 m²**
- **Dachboden mit ca. 10,1 m², teilweise mit reduzierter Kopffreiheit**
- **Diele mit ca. 8 m²**







Keller und Nebengebäude

Das Kellergeschoß ergänzt den Wohnbereich um wertvolle Nutzflächen mit zwei gut dimensionierten Räumen von ca. 13,3 m² und ca. 8,9 m², die intern über das Stiegenhaus erreichbar sind und vielfältige Möglichkeiten für Hobby, Stauraum oder praktische Ordnung bieten.

Die Haustechnik ist bewusst in ein separates Nebengebäude ausgelagert, in dem sich die Ölheizung mit Tankanlage (ca. 3.000 Liter Jahresverbrauch) sowie die Waschküche befinden.

Diese klare Trennung sorgt für ein ruhiges, aufgeräumtes Wohnhaus und unterstreicht den durchdachten, funktionalen Charakter der Liegenschaft.



Daten

Grundstücksfläche Gesamt: **ca. 580 m²**



Wohnfläche: **105,41 m²**

Baujahr: **1955**

2 Wohnebenen

Nebengebäude mit Technik & Hauswirtschaft

Ölheizung inklusive Tankanlage (Heizölverbrauch ca. 3.000 Liter pro Jahr)



Highlights



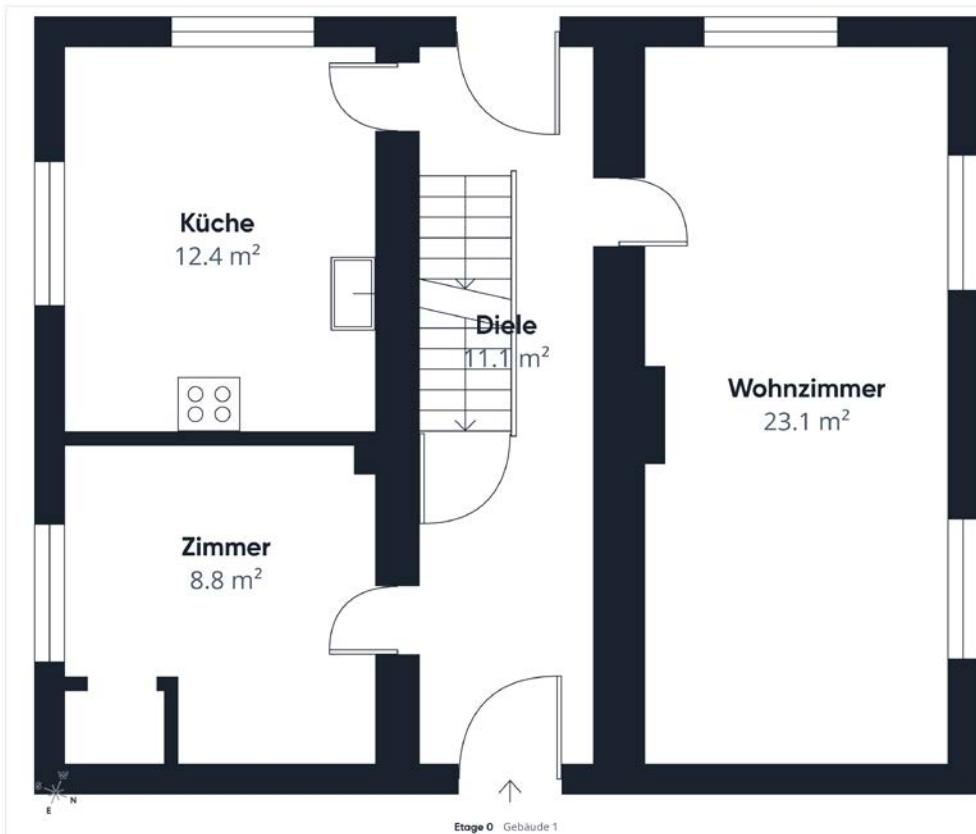
- modernisiert und instand gehalten
- Terrasse mit direktem Zugang vom Haus
- Garten mit großzügiger Fläche
- Keller und separates Nebengebäude
- Möblierung im Kaufumfang enthalten





- **Fenster:** 2004 erneuert (Josko), 2-fach verglast, Jalousien im Schlafzimmer, Wohnzimmer und in der Küche
- **Elektroinstallation:** Elektroschrank vor ca. 15 Jahren erneuert
- **Wasserversorgung:** Eigener Brunnen
- **Warmwasseraufbereitung:** Elektroboiler
- **Möblierung:** Die auf den Fotos ersichtliche Möblierung verbleibt im Haus und ist im Kaufumfang enthalten

Plan Erdgeschoss

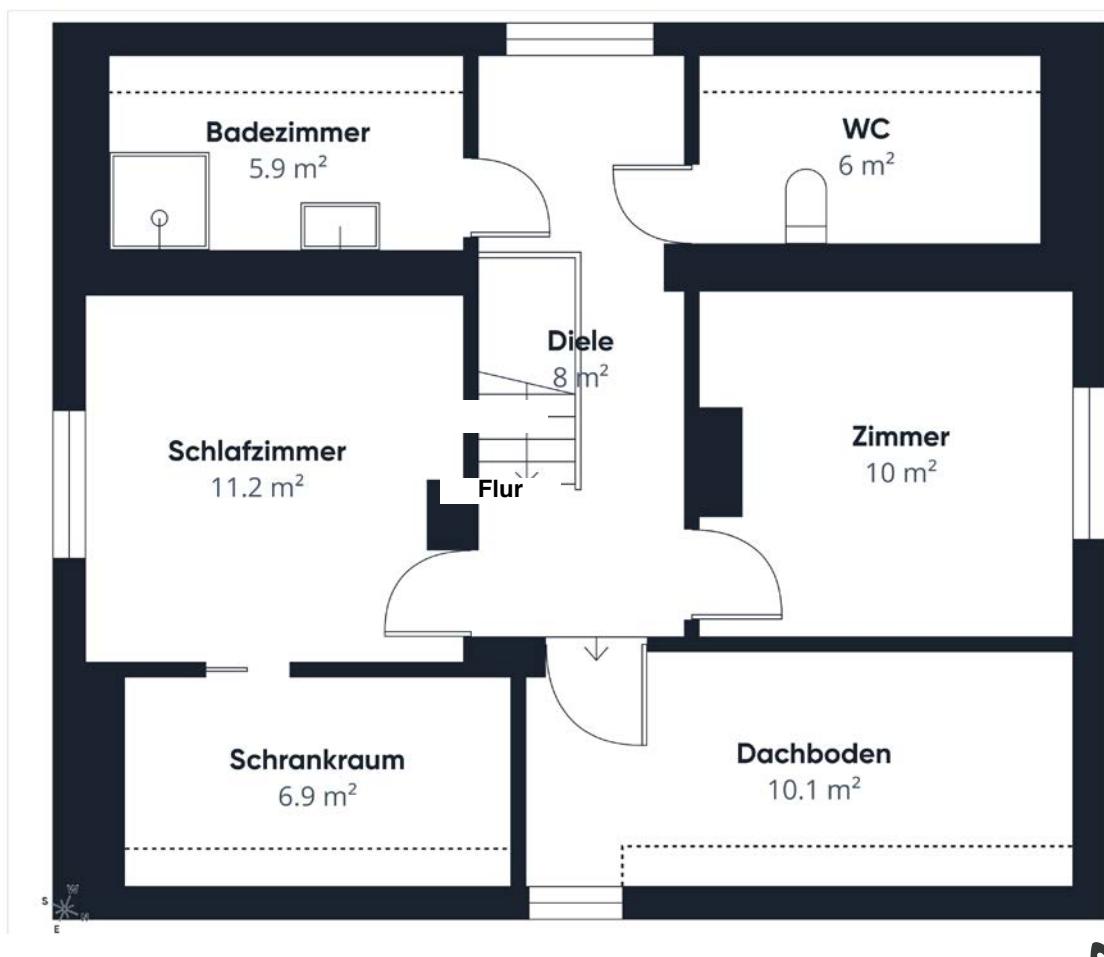


Diele: ca. 11,10 m²
Küche: ca. 12,40 m²
Zimmer: ca. 8,80 m²
Wohnzimmer: ca. 23,10 m²

GESAMT: ca. 55,40 m²

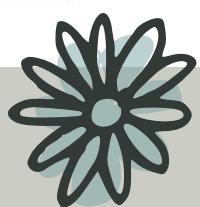


Plan Obergeschoß

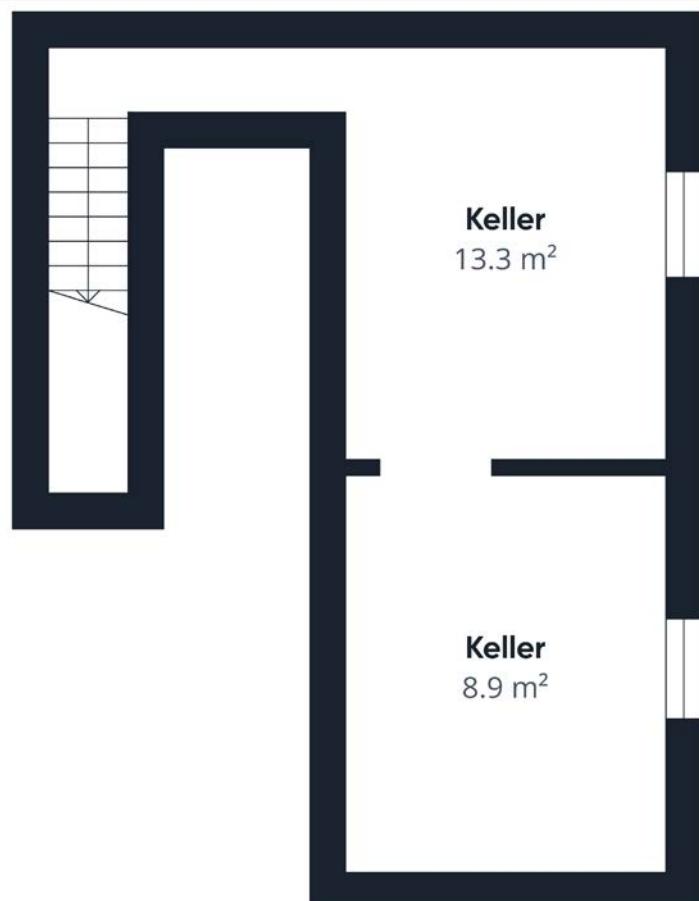


Schlafzimmer:	ca. 11,20 m ²
Schrankraum:	ca. 6,90 m ²
Zimmer:	ca. 10,00 m ²
Badezimmer:	ca. 5,90 m ²
WC:	ca. 6,00 m ²
Dachboden:	ca. 10,10 m ²

GESAMT: ca. 50,01 m²



Plan Keller

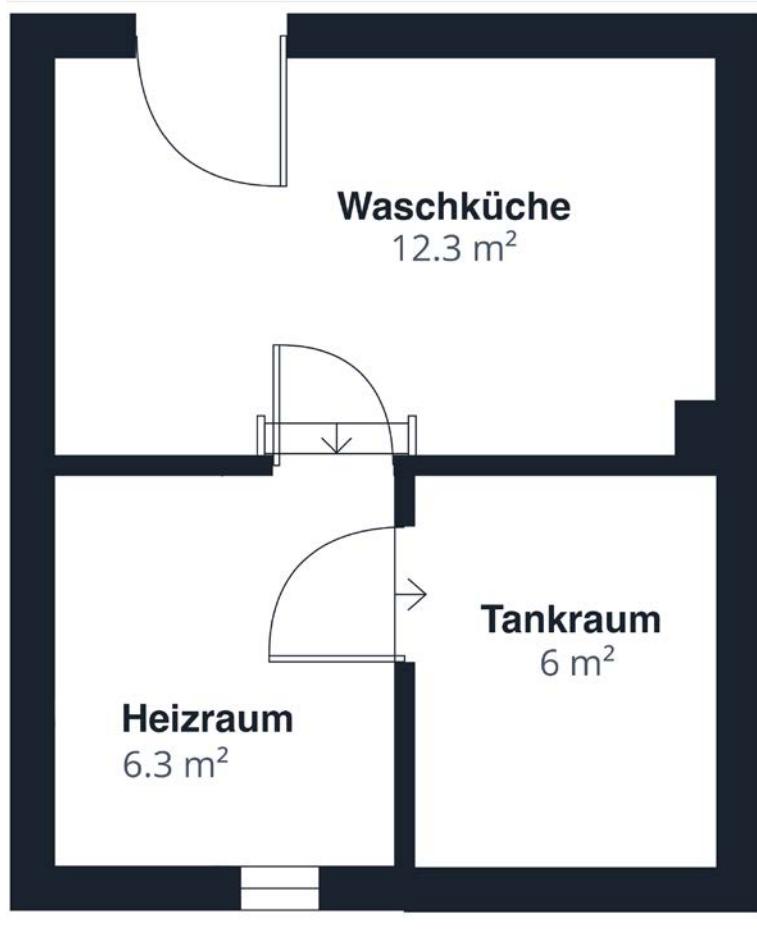


Kellerraum 1: ca. 13,30 m²

Kellerraum 2: ca. 8,90 m²

GESAMT: ca. 22,20 m²

Plan Nebengebäude



Waschküche: ca. 12,30 m²
Heizraum: ca. 6,30 m²
Tankraum: ca. 6,00 m²

GESAMT: ca. 24,60 m²



Preis

GESAMT **EUR 180.000,-**

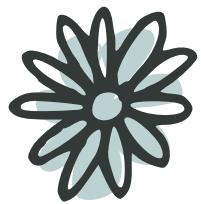
Provision: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind
3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
an uns zu leisten.

ENERGIEAUSWEIS

Wird nachgereicht

GRUNDBUCH

GST.Nr.: 1838/28
EZ 165
KG 48109



Lage – Enzenkirchen / Mühlwitraun

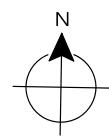
Die Liegenschaft liegt in Mühlwitraun, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Enzenkirchen im Bezirk Schärding. Die Umgebung ist ländlich geprägt und bietet eine angenehme Wohnruhe. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Enzenkirchen sowie die umliegenden Gemeinden gut erreichbar.

Die Lage eignet sich ideal für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine funktionierende Infrastruktur verzichten zu müssen.

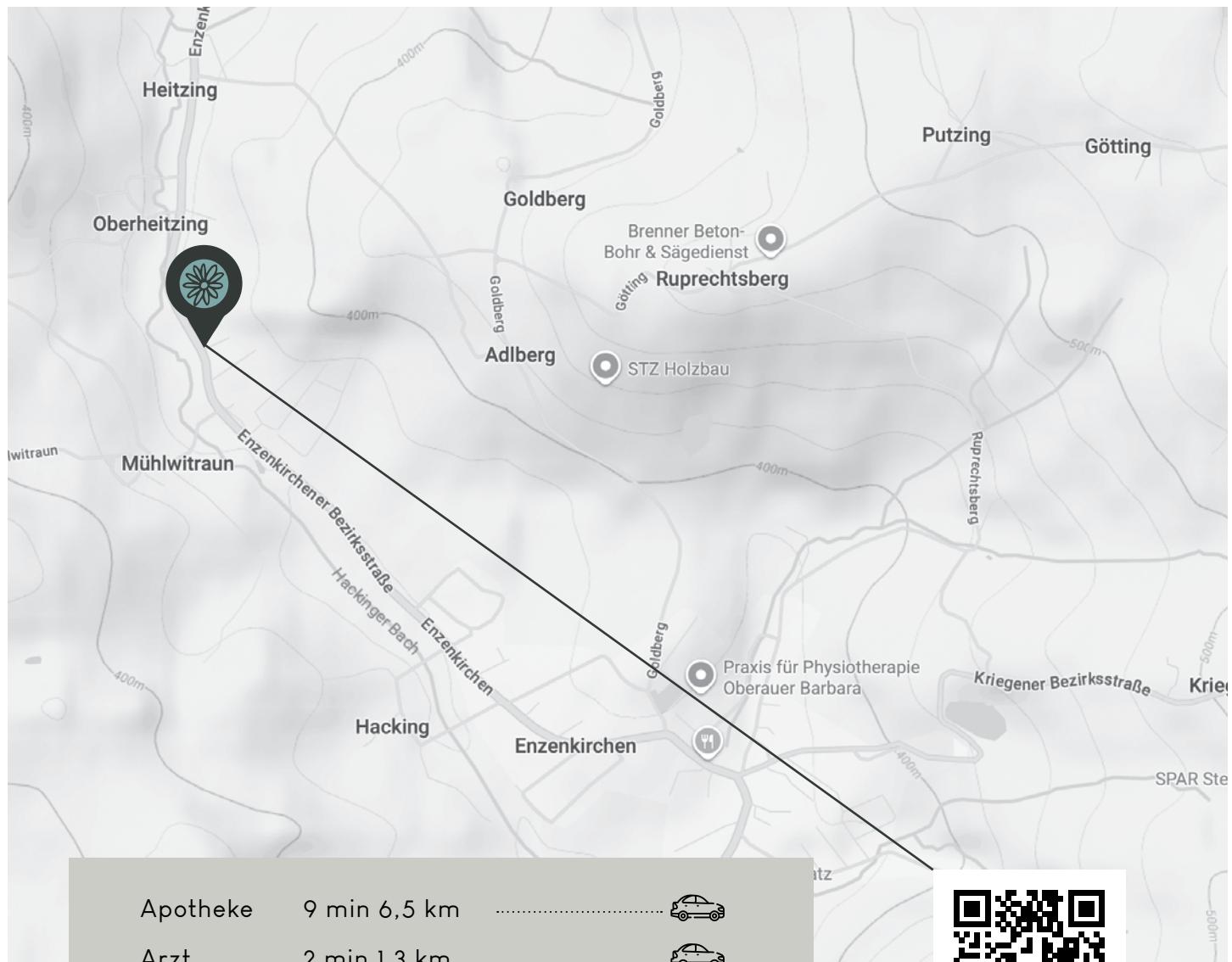
Einwohner 1780 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025)

Fläche 23,3 km²

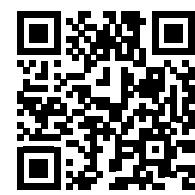




Lage



Apotheke	9 min 6,5 km	
Arzt	2 min 1,3 km	
Bahnhof	12 min 7,9 km	
Volksschule	4 min 2,1 km	
Friseur	3 min 1,4 km	
Supermarkt	4 min 1,9 km	
Fitnessstudio	9 min 6,5km	
Freibad	10 min 7,1 km	

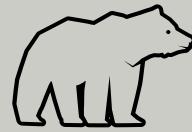


Für den genauen Standort, scannen oder klicken.

KONTAKT



“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



**immobilien
bär**

Stefan Artmayr

M +43 664 92 53 493

E stefan.artmayr@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.