

## **Geräumiges Einfamilienhaus in Kemmelbach – viel Platz & Potenzial!**



Aussenaufnahme von Strasse aus

**Objektnummer: 0001009662**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3373 Kemmelbach
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	273,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	733,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	283,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 349,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 7,15
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Lembacher**

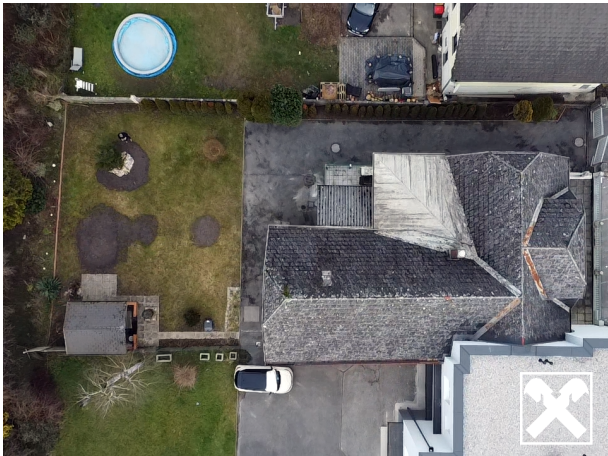
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien







































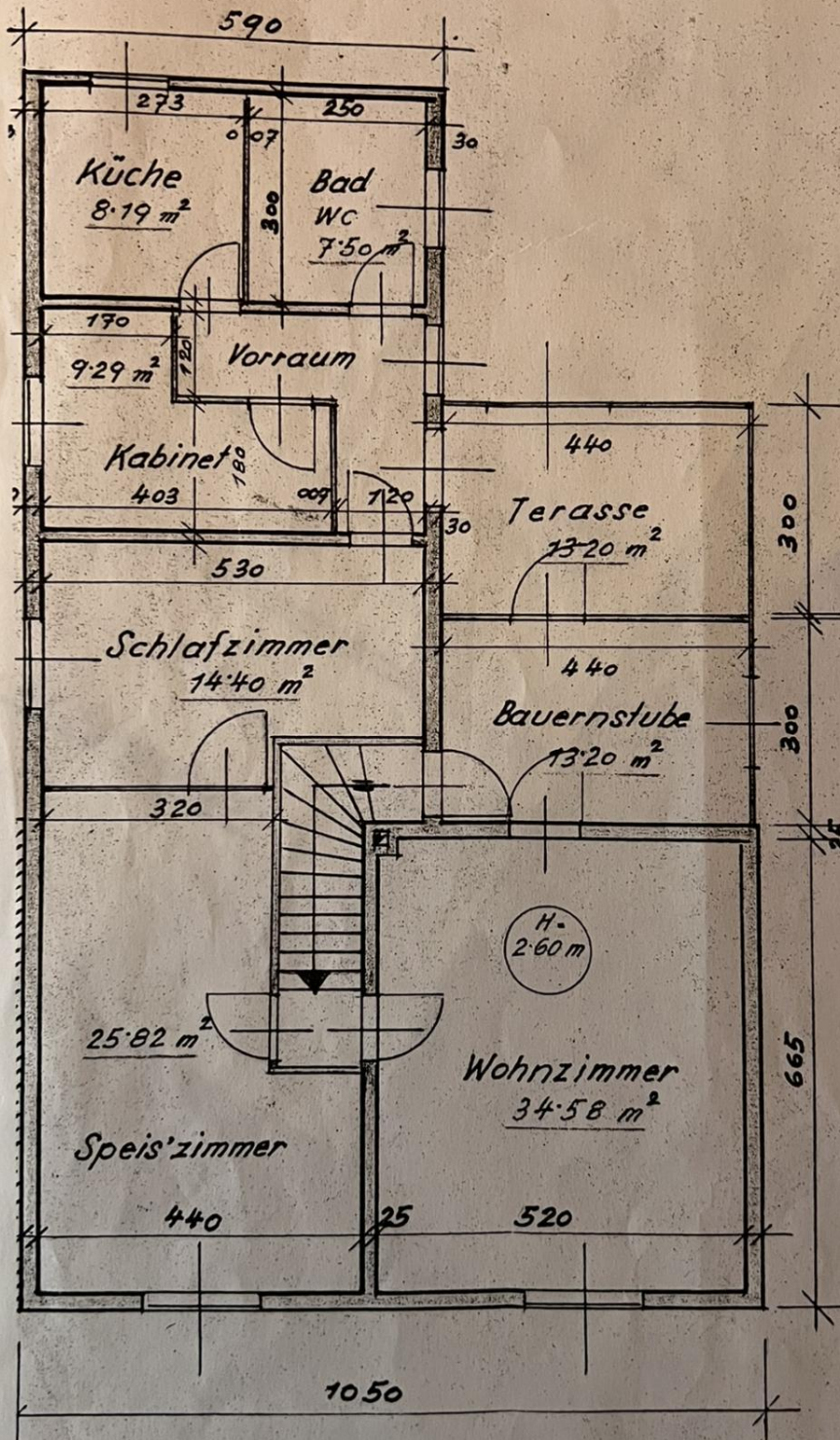












Erdgeschoß:





## Objektbeschreibung

Willkommen in **Kemmelbach**, wo Ihnen **Reinhard Lembacher** dieses vielseitige **Einfamilienhaus** präsentieren darf!

Das **1966 erbaute und mehrfach adaptierte Haus** bietet **viel Wohnraum, einen eigenen Garten** sowie **ausreichend Parkmöglichkeiten** – ideal für Familien oder handwerklich Begabte, die ein Zuhause mit Potenzial suchen.

### Raumaufteilung:

Während das **Untergeschoss** als Nutzfläche mit **Garagen und Keller** dient, erwartet Sie im **Obergeschoss** folgende Aufteilung:

? **Wohnzimmer mit Kaminanschluss** für einen Schvedenofen

? **Gemütliche Stube** mit Zugang zum Balkon

? **Geräumige Küche, Badezimmer & Kinderzimmer**

? **Zwei große Schlafzimmer**

? **Dachboden mit Ausbaupotenzial**

### Technische Details & Möglichkeiten

? **Heizung über Strom** – ideal kombinierbar mit einer **PV-Anlage**

? **Neue Fenster & erneuerte Fassade** zur Straßenseite – minimale Lärmbelästigung

? **Solide Bausubstanz**, ideal für individuelle **Sanierungen & Modernisierungen**

### *Lage & Infrastruktur*

*Die verkehrsgünstige Lage an der B1 ist ein echter Vorteil:*



? Bahnhof fußläufig erreichbar – perfekt für Pendler

? Autobahnanschluss Ybbs in wenigen Minuten

? Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur in der Nähe

Nutzen Sie diese Chance auf ein **großzügiges Eigenheim mit viel Potenzial!**

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und bitten um **schriftliche Kontaktaufnahme** über Ihre genutzte Immobilienplattform – wir versorgen Sie gerne mit weiteren Informationen und einem **Besichtigungstermin!**