

Einfamilienhaus mit viel Wohnraum & Garten inmitten von Kimmelbach!



Aussenaufnahme von Strasse aus

Objektnummer: 0001009662

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3373 Kimmelbach
Baujahr:	1966
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	123,00 m ²
Nutzfläche:	273,00 m ²
Gesamtfläche:	733,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	283,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 349,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 7,15
Kaufpreis:	210.400,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

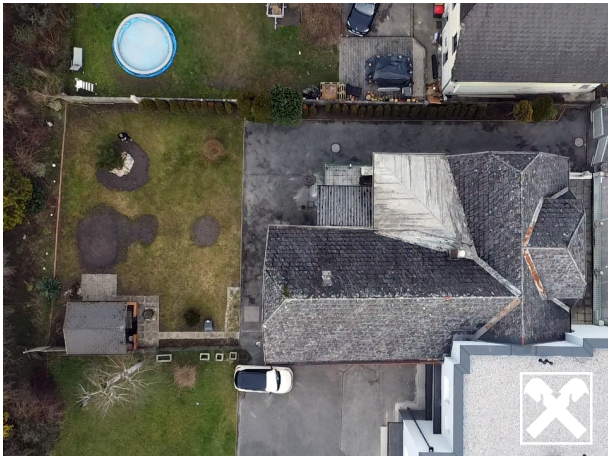


Reinhard Lembacher

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















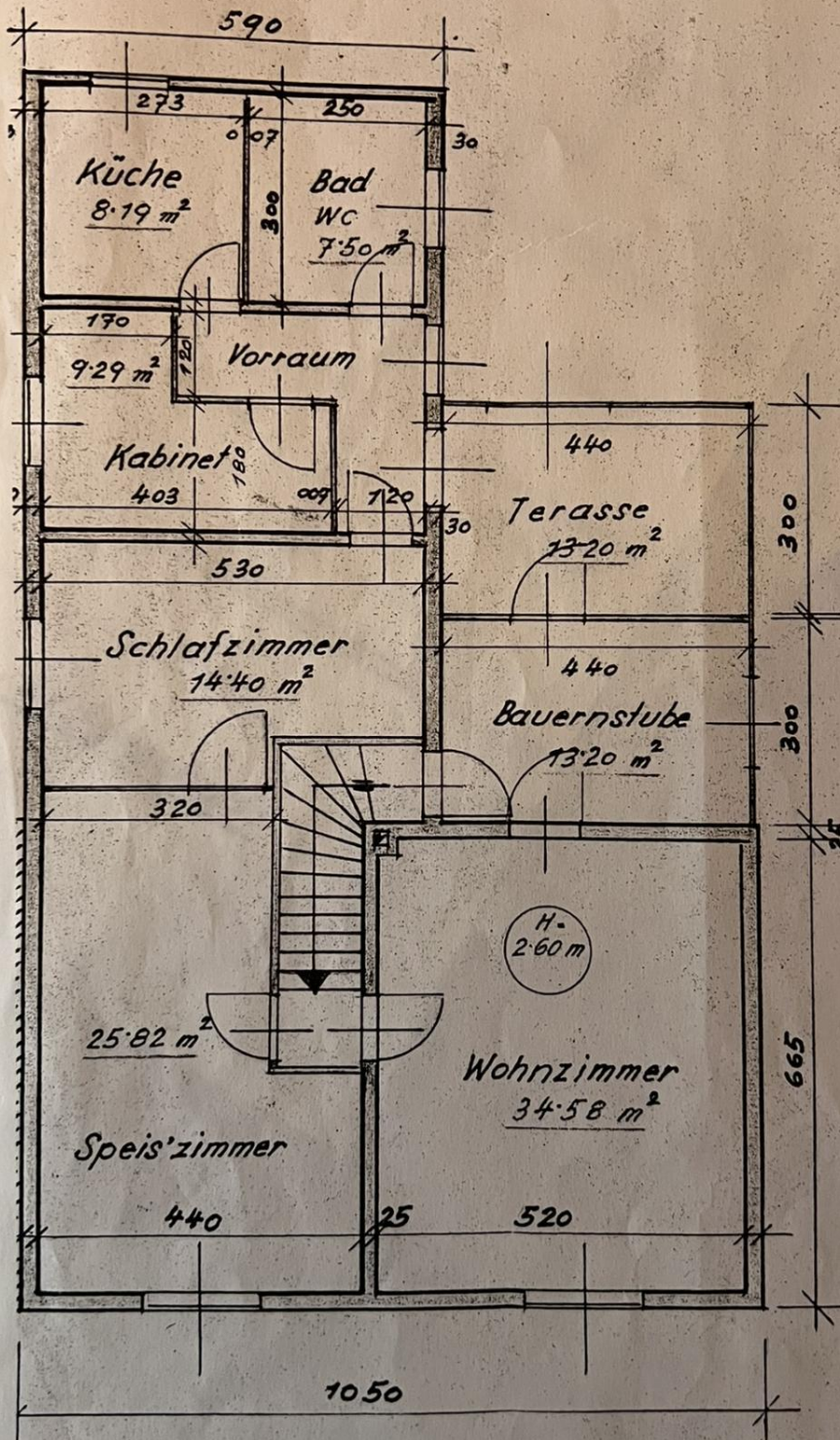












Erdgeschoß:



Objektbeschreibung

Willkommen in **Kemmelbach**, wo Ihnen Reinhard Lembacher, ab sofort dieses Einfamilienhaus anbieten darf! **Viel Platz**, ausreichend Parkmöglichkeiten und ein **eigener Garten** sind die Vorzüge dieses 1966 erbauten, und mehrfach adaptierten Hauses!

Verkehrstechnisch günstig gelegen - Bahnhof in fußläufiger Entfernung, Autobahnanschlußstelle Ybbs - könnten hier vor allem **handwerklich Begabte**, viel Wohnraum zu einem attraktivem Preis erwerben!

Während das **Untergeschoß als Nutzfläche** dient - Garagen, Kellerraum - herrscht im Ober- bzw. **Wohngeschoß folgende Raumaufteilung** vor, strassenseitig beginnend:

- **Wohnzimmer** mit Kaminanschlußmöglichkeit für Schwedenofen
- **Stube** mit Gang zum **Balkon**
- Gang mit Zugang zu **Badezimmer, Küche und Kinderzimmer**
- **zwei große Schlafzimmer**
- Zugang zum großen, ausbaubaren Dachboden

Geheizt wird mit Strom, was in Kombination mit einer PV-Anlage mitunter auch hinkünftig eine ideale Lösung darstellt. Zur Straße hin sind auch die Fenster (mehrfach verglast) und Fassade erneuert worden, etwaige **Lärmbelästigung** ist im Inneren des Hauses **kaum feststellbar** als Vorabinfo, trotz der Lage zwischen Straße und Bahn.

Selbstverständlich sind aber einige **weitere Sanierungsschritte** optischer und technischer Natur **empfehlenswert** ob der guten Bausubstanz, was es vor allem für handwerklich Begabt auch ob des Angebotspreise, attraktiv macht!

Wir freuen uns über Interesse, und ersuchem um **schriftliche Kontaktaufnahme** in der von Ihnen verwendeten Internetplattform, um Sie rasch mit relevanten Unterlagen, und einen Besichtigungstermin, versorgen zu können!