

# Leistbares Einfamilienhaus in perfekter Lage zu Pöchlarn und Wieselburg!



Aussenansicht

**Objektnummer: 0001008726**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3253 Niederndorf
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	278,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

<p>In den Betriebskosten sind die Grundsteuer, Kanal- & Müllgebühr, Seuchenabgabe, Kosten für Rauchfangkehrer, Wasserbedarf, Hausversicherung abgeschätzt. Selbst zu bestreiten ist zusätzlich der Strombedarf mit eigener Anmeldung, sowie die Heizkosten

## Ihr Ansprechpartner



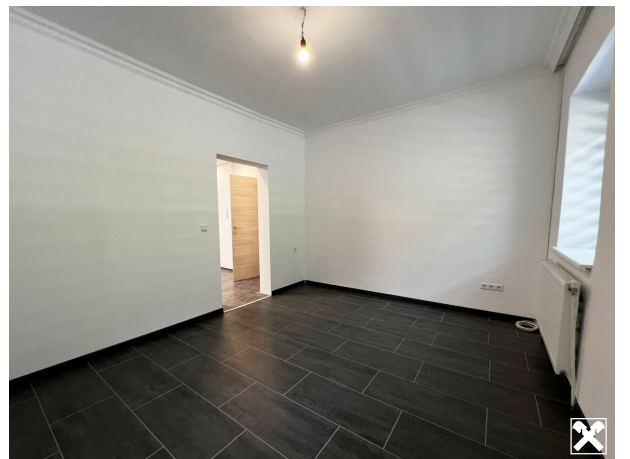
**Reinhard Lembacher**

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









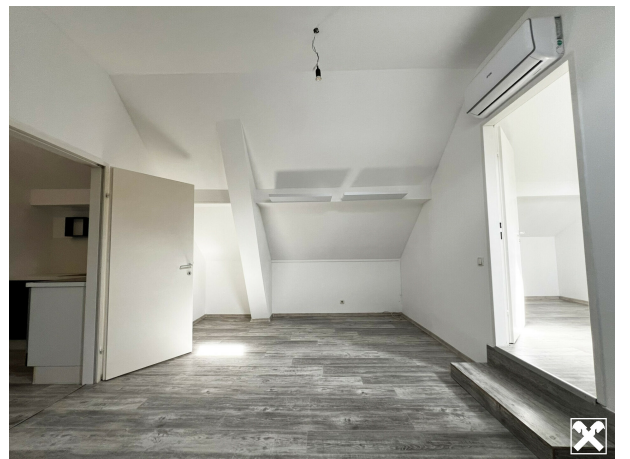










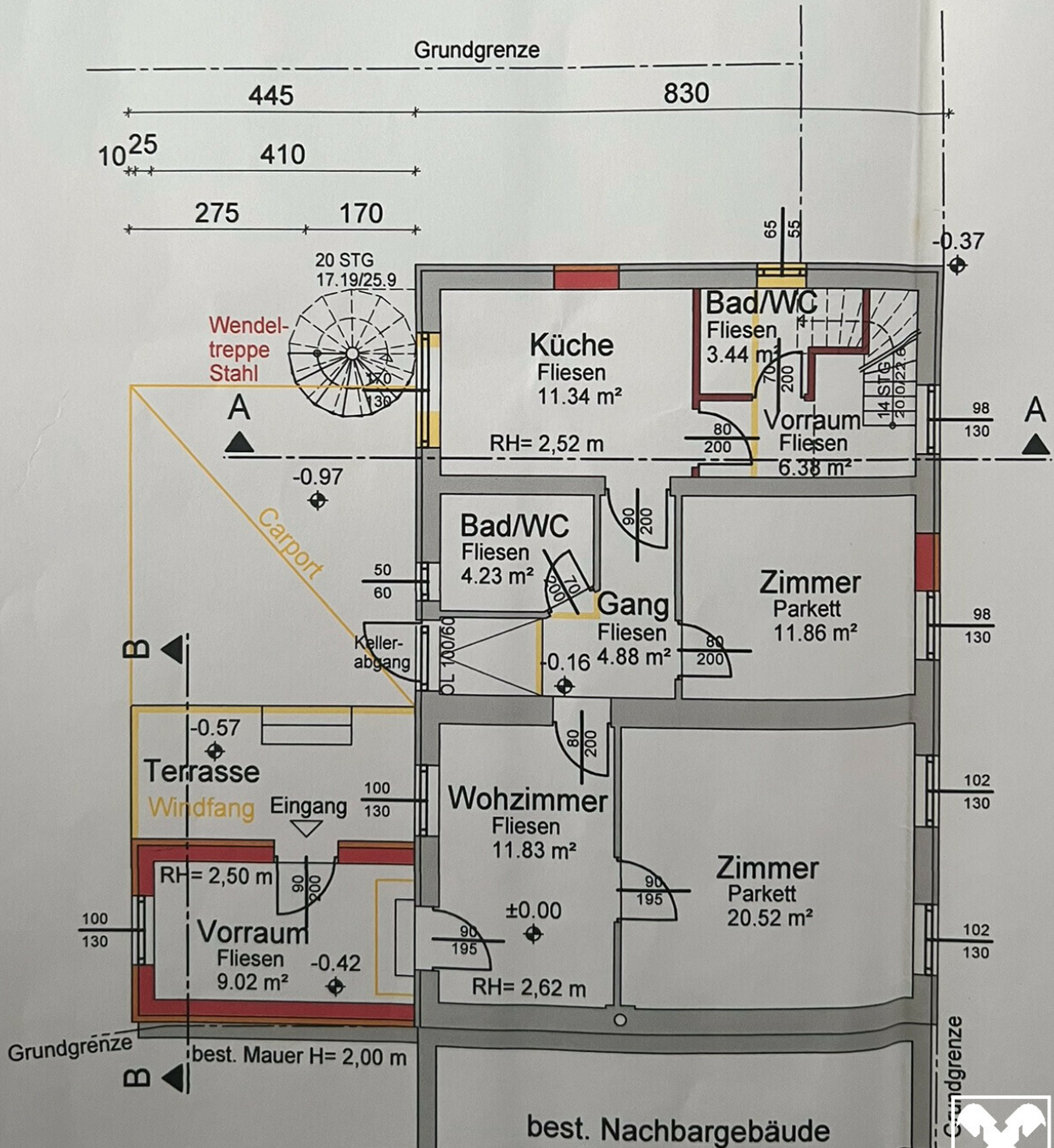






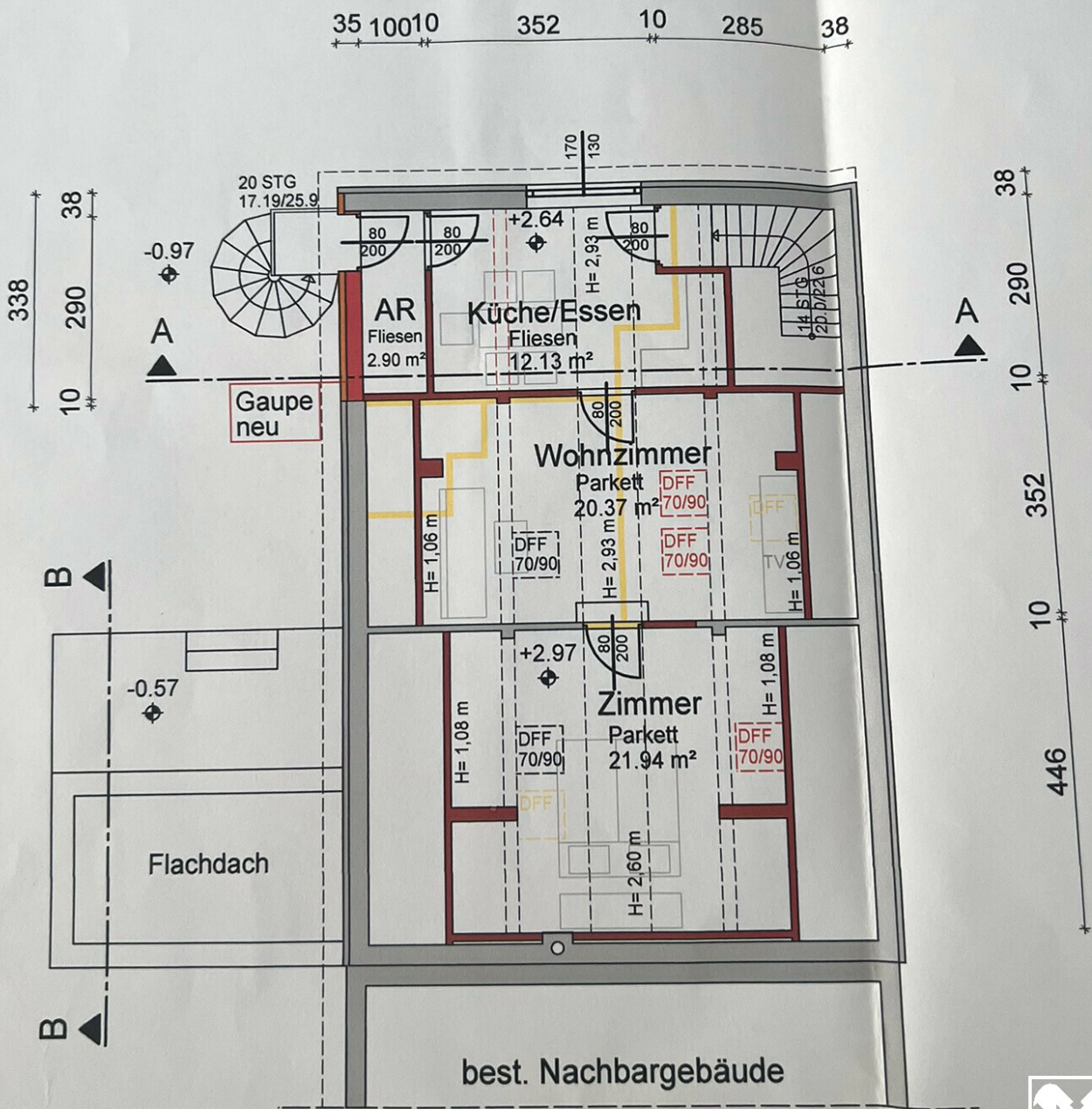
# Erdgeschoss

M 1:100



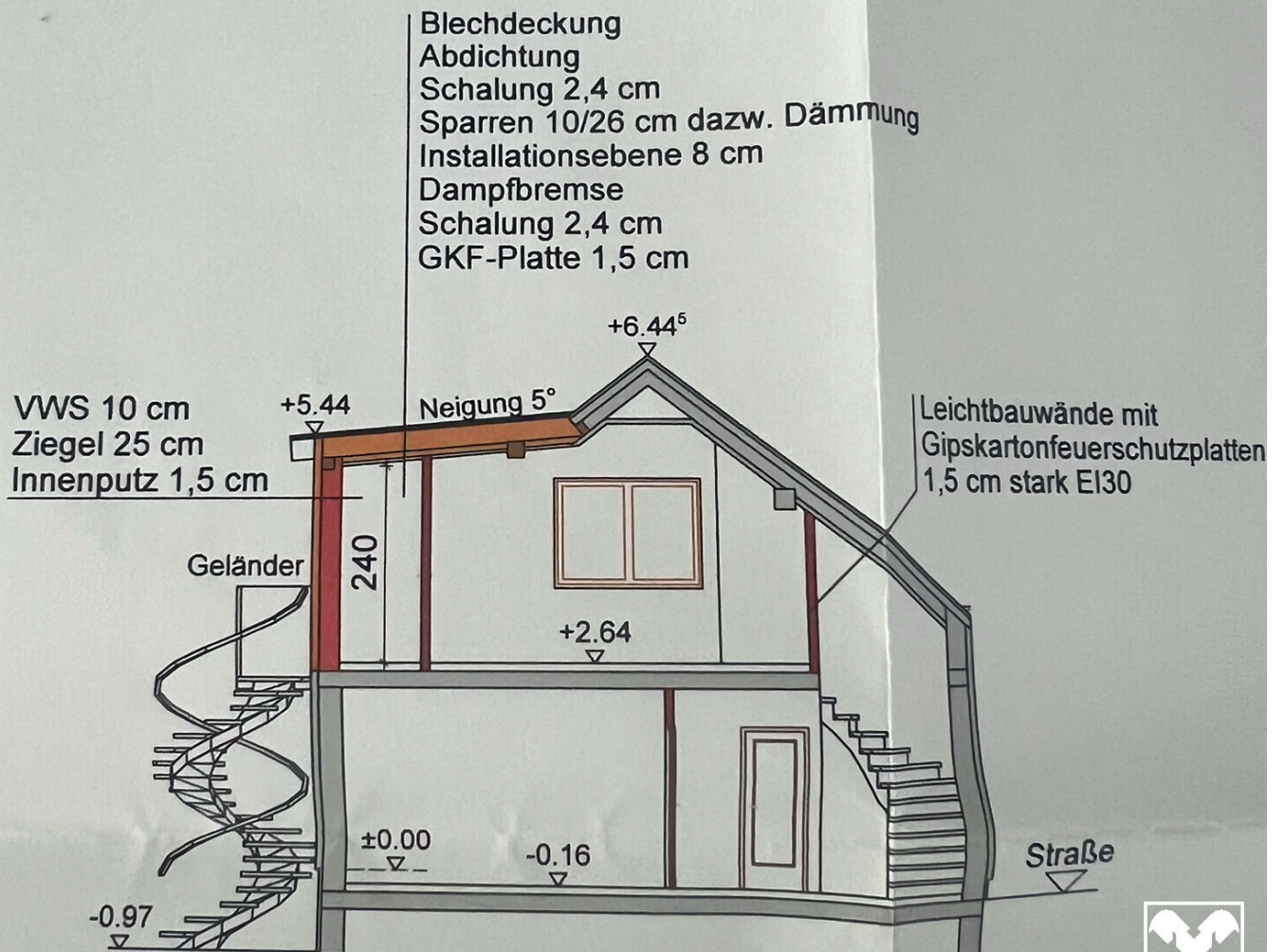
# Dachgeschoss

## M 1:100



# Schnitt A-A

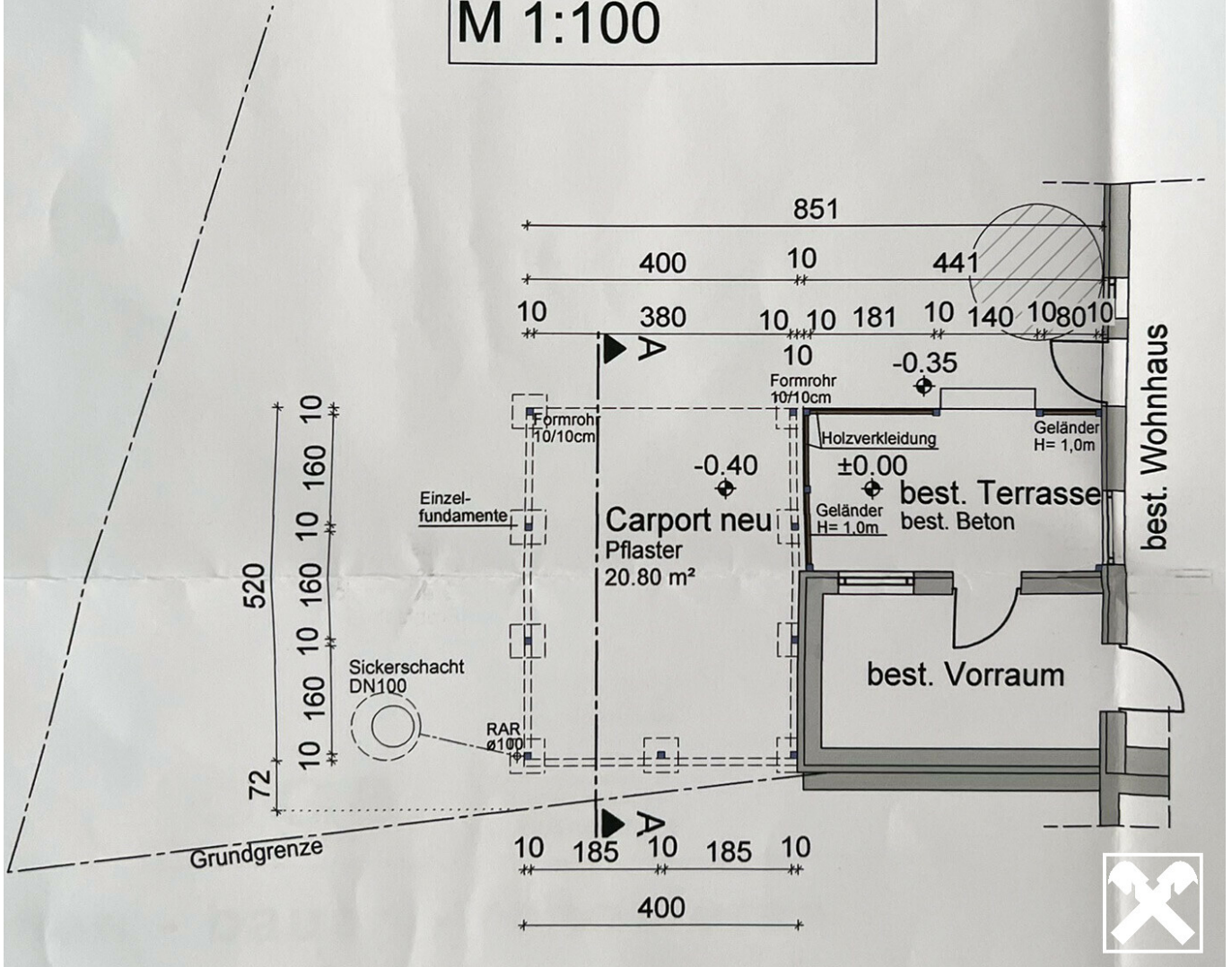
M 1:100





# Grundriss

M 1:100



## Objektbeschreibung

**LEISTBARES Wohnen** ist auch in Zeiten sich normalisierender Verkaufspreise nicht allzu leicht, denn bei Häusern in dieser Preisklasse kann man zwar auf ähnliche Wohnflächen zurückgreifen, aber muß auch mit erhöhtem Investitionsbedarf rechnen! Bei diesem Haus ist dies nicht der Fall, denn es wurde **2017 kernsaniert**, und nach Auszug nun nochmals renoviert, also stünde **einem prompten Einzug** nichts im Wege!

Wenn für Sie somit **Platz für sich und Ihre Familie**, und die **Nähe zum Arbeitsplatz in Wieselburg oder Pöchlarn** die wichtigsten Kriterien sind, sollte einem Kennenlernen vor Ort nichts mehr im Wege stehen! Fernab der Flächen im Inneren, ist das Haus bereits mit adäquaten Fenstern und einer **wärmedämmenden Fassade** versehen, und auch ein Carport bereits installiert. Geheizt wird bereits mit **Pellets**, und dank der Wendeltreppe vor dem Haus, kann das OG/DG auch gesondert betreten werden, was **statt einer großen, auch zwei kleinere Wohneinheiten** ermöglichen würde, und auch jenen entgegenkommt, deren Kinder noch zu Hause wohnen, aber den Kindesbeinen entwachsen sind. Die Räume im inneren teilen sich wie folgt auf:

- Erdgeschoss: **Vorraum/Eingang, Wohnzimmer mit Pelletsofen, Schlafzimmer 1, Bad 1 (modernisiert), Schlafzimmer 2, Küche (modernisiert), Bad 2 (belassen).**
- Ober-/Dachgeschoss: **Stiegenhaus** bzw. Zugang Treppe außen, **Vorraum mit Kochnische, Wohnzimmer** mit Zugang Treppe & Klimaanlage, großes **Schlafzimmer.**
- Außenbereich: Zugang **Kellerraum, Terrasse** vorm Eingang, **Carport**, kleiner **Garten mit Gartenhäuschen, automatisches Zufahrtstor** nebst Einfriedung

**Wie im Video erkennbar** (Sie finden diese unter den Links angeführt) liegt das Haus an der Nebenstraße die von Erlauf nach Bergland und Wieselburg führt. Das Verkehrsaufkommen ist hier natürlich deutlich niedriger (vor allem kaum Schwerverkehr) als entlang der Bundesstraße in Erlauf, und im Haus dank der Modernisierungen kaum spürbar! Der **Garten** ist leider nicht allzu groß ausgefallen, aber vor allem für jene die noch ein wenig mit dem Aufziehen der Kinder beschäftigt sind, könnte dieses Haus auch ad Preis, das ideale für den nächsten Lebensabschnitt darstellen!

**Wir würden uns sehr freuen, eine Familie zu finden**, die hier ob Arbeitsplatz in Pöchlarn, Wieselburg oder Ybbs **ein leistbares und dennoch großräumiges Zuhause sucht**, und freuen uns über Ihre **AUSSCHLIESSLICH SCHRIFTLICHE ANFRAGE** - bitte Kontaktformular in der von Ihnen verwendeten Internetplattform verwenden - zu der sich Reinhard Lembacher prompt bei Ihnen melden wird! *Besichtigungen vor Ort sind ab 5. Juni möglich!*