

## Anwesen mit Zugang zur Donau



**Objektnummer: 960/69440**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3323 Neustadtl an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	107,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 215,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,26
<b>Kaufpreis:</b>	210.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

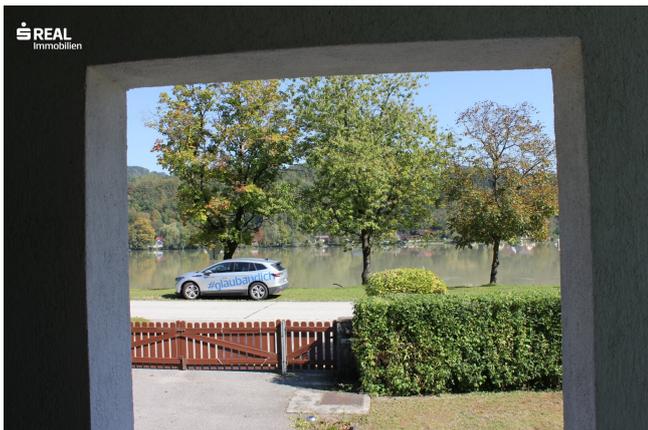


**Herbert Schnettgen**

s REAL - Amstetten  
Hauptplatz 31  
3300 Amstetten













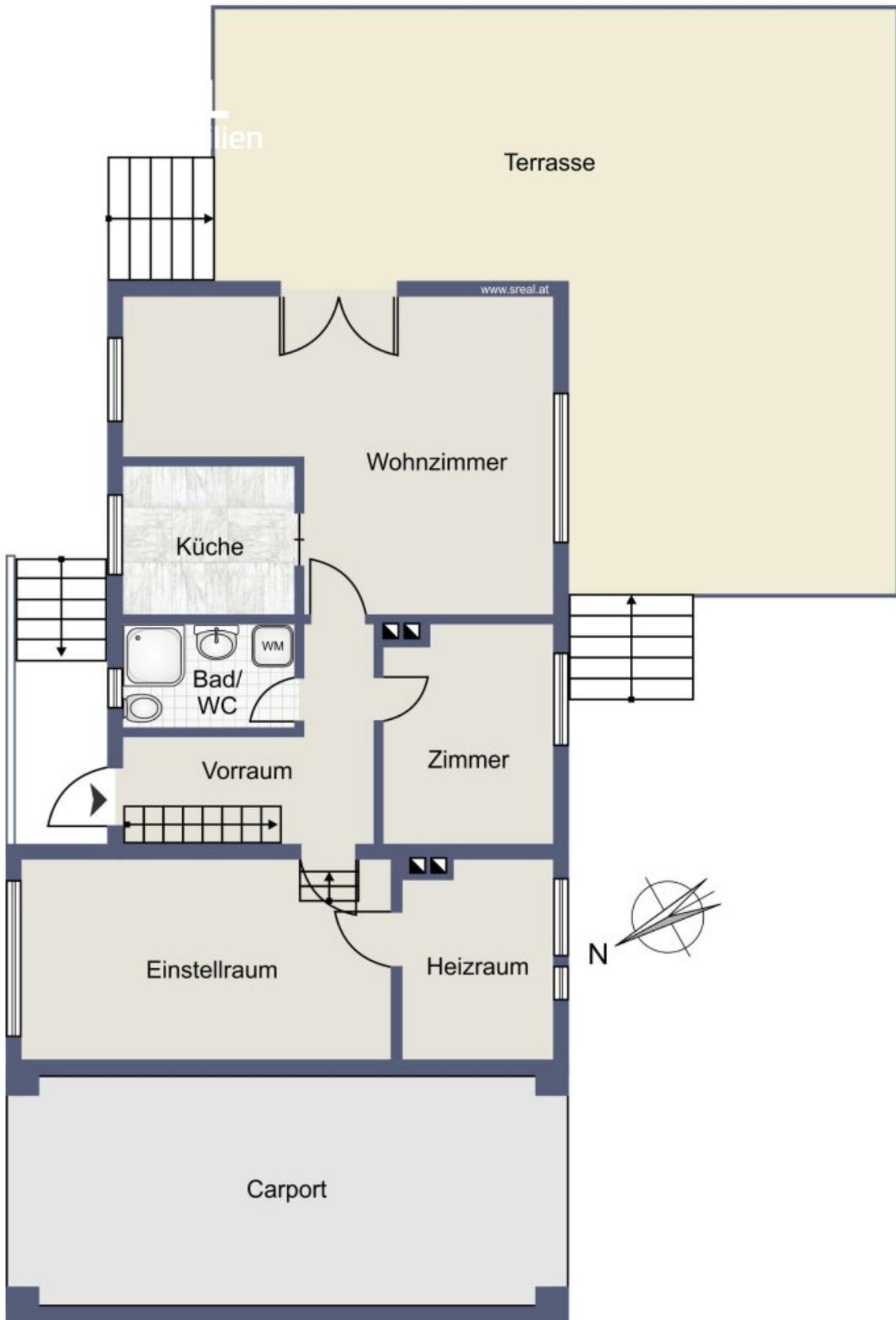




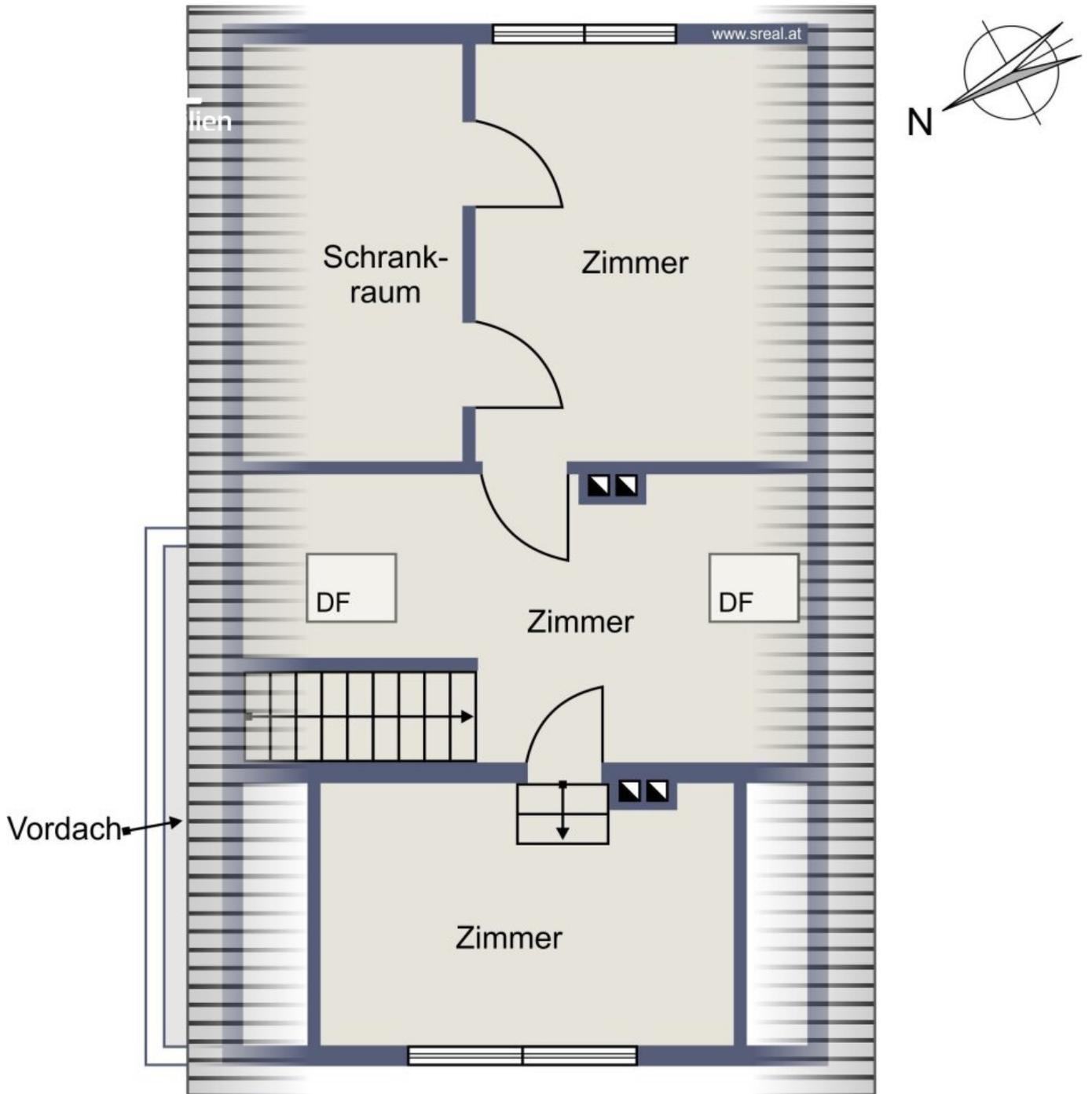




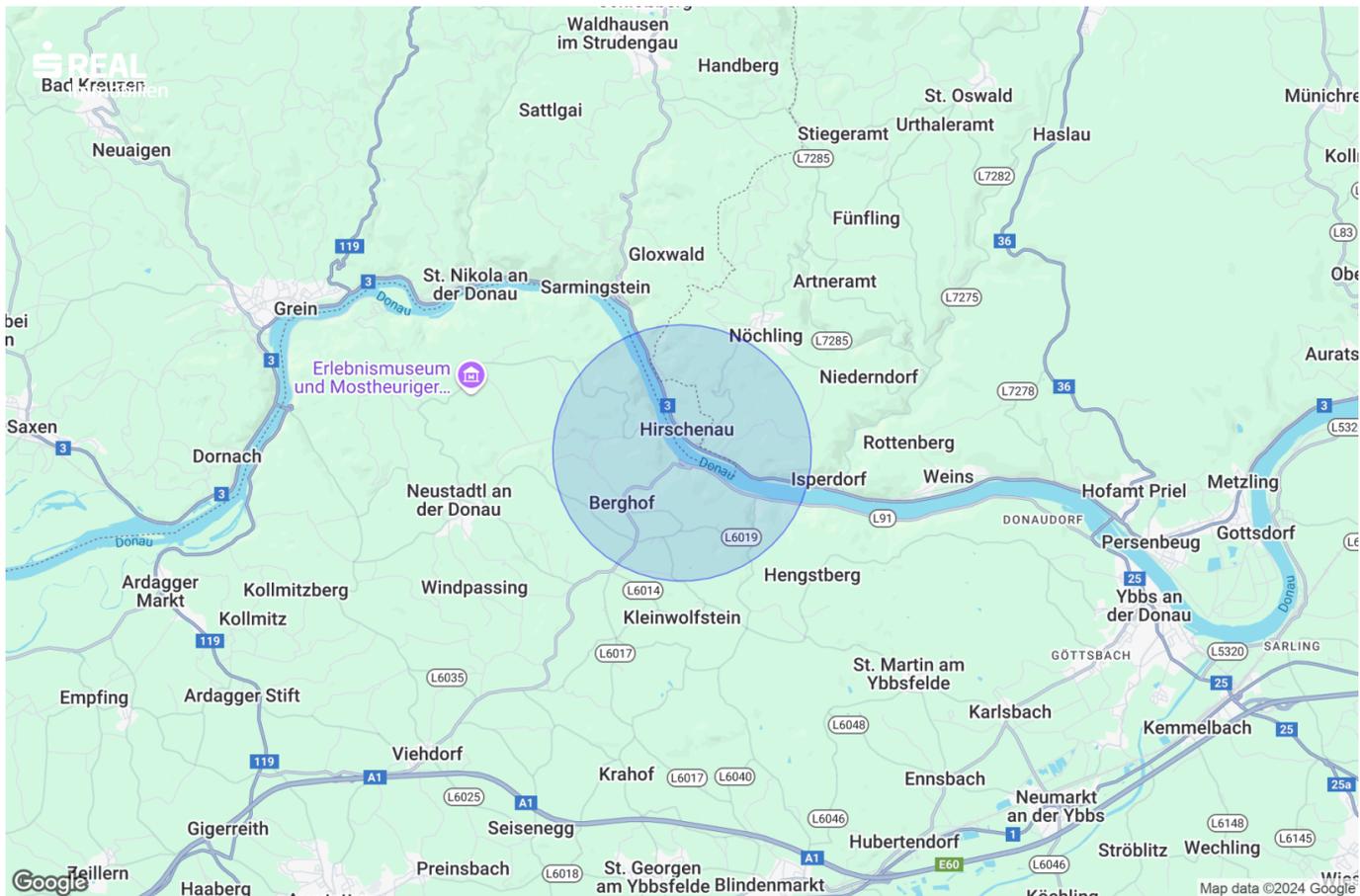
**Zu verkaufen!**  
Herbert Schnettgen  
+43 5 0100 - 25483  
herbert.schnettgen@real.at



Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Das nette Wohnhaus liegt im Strudengau, ein landschaftlich wirklich herrlicher Donauabschnitt zwischen Ardagger und Ybbs/Donau. Durch dies tolle Lage können Sie vor allem Ruhe und Erholung genießen und natürlich auch Ihren Hauptwohnsitz dorthin verlegen.

Das Haus wurde 1967 in Massivbauweise errichtet. Die Fenster wurden bereits erneuert und beinhalten auch Außenrollläden. Beheizt wird das Haus durch eine Zentralheizung mit festen Brennstoffen.

Aktuell teilt sich das kleine, aber feine Wohnhaus wie folgt auf:

EG: Vorraum mit Flur, Badezimmer mit Dusche + WC, Küche, Wohnbereich und großer Esstisch mit Eckbank, 1 Zimmer, Stiege ins DG, Garage, Heizraum

DG: zweites Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Schrankraum

Im Außenbereich gibt es eine vom Wohnzimmer aus begehbare Terrasse, ein Carport, ein eigenes Nebengebäude, einen sehr schönen, großen, ebenen Garten, sowie im rückwärtigen Bereich noch einen Waldanteil.

Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>, inkl. dem Einstellraum und einem Heizraum eine Nutzfläche von ca. 107,47 m<sup>2</sup>, exklusive 12,93 m<sup>2</sup> Terrasse, 2,56 m<sup>2</sup> Eingangsbereich und 22,51 m<sup>2</sup> Carport.

Sämtliche Anschlüsse (Strom, Wasser, Kanal) sind vorhanden. Ein Glasfaserkabel für eine schnelles Internet wurde erst vor Kurzem bereits auf das Grundstück verlegt. Ebenfalls vorhanden ist Sateliten-TV.

Aktuell gibt es einen Pachtvertrag für den **direkten Zugang von 21 lfm Donaulände**, wodurch dieses Liegenschaftsangebot natürlich für **Bootsliebhaber**, Fischer, sowie generell Wassersportler sehr interessant sein könnte. Radfahren und Wandern entlang des Donauradwegs und in der Umgebung sind weitere Aktivitäten, die Sie hier genießen können.

LAGE: Ein Nahversorger, der Kindergarten und die Volksschule sowie der Gemeindefeuerwehr sind in nur ca. 7 Autominuten (Neustadtl/Donau) erreichbar. Entfernung Ybbs an der Donau ca. 11 Autominuten und Amstetten ca. 14 Autominuten

Finanzierung: Unsere Spezialisten für Wohnbaufinanzierungen von der Sparkasse Amstetten bieten Ihnen ein maßgeschneidertes Angebot für den Erwerb Ihres neuen Eigenheimes. Gerne stellen wir den Kontakt zum jeweiligen Ansprechpartner her.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse) bearbeiten können.

Falls wir Sie neugierig gemacht haben, kontaktieren Sie uns.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <8.500m  
Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <3.500m  
Polizei <9.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap