



#0001008157

**Preis reduziert: Einfamilienhaus mit direktem Blick auf die Donau,
zwischen Marbach und Persenbeug!**

3680 Loja



Kaufpreis: 185.000,00 €

Wohnfläche: 98,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Reinhard Lembacher
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
reinhard.lembacher@riv.at
+43 664 60 517 517 90





BESCHREIBUNG

Liebenswert und charmant trohnt dieses, zwischen Marbach und Persenbeug gelegene Einfamilienhaus über der Donau, und dessen beliebtem Donauradweg! Viele Jahrzehnte bot es einer fünfköpfigen Familie eine Heimat, und sucht nun neue Eigentümer die seine Lage schätzen!

Knapp unter 100 m² Wohnfläche verbergen sich im Obergeschoss, dass für Sie mehrere Zimmer im Sinne von einem Schlafzimmer, einer Küche, einem Wohnzimmer, einem "Kabinett" und einer separaten Toilette bereit hält.

Dass der Eigentümer auf handwerkliche Fähigkeiten wert legte, zeigen die massiven Decken, das erst vor einigen Jahren im Zuge des Hochwasserschutzes mitgemachte Dach, die Laube im EG neben der Garage und die erst vor zwei Jahren installierte Pelletsheizung.

Das EG, wiederum hätte fernab des Haupteinganges nebst Stiegenhaus eine Garage, eine Werkstatt und den Technikraum nebst der erwähnten Laube im Petto. Das überschaubare Grundstück wurde somit effizient genutzt, und dank der bereits installierten Lärmschutzfenster, ist auch die Straße nur in geringem Ausmaß hörbar.

Die Lage an der Bundesstrasse ist in diesem Fall Fluch und Segen zugleich, erreichen Sie rasch Persenbeug, Marbach oder Ybbs, sollten aber beim Zufahren natürlich immer ein Auge auf die anderen Verkehrsteilnehmer werfen. Dieser Umstand, und auch die verbiefte Zufahrt über den Grund des Nachbarn, sorgen aber wiederum für einen attraktiven Angebotspreis, wie wir hoffen!

Reinhard Lembacher freut sich bei Interesse sehr, über ich ausschließlich schriftliche Anfrage, um Sie mit weiteren Details versorgen zu können, und auch in weiterer Folge einen Besichtigungstermin - ab 27. Februar möglich - zu vereinbaren! Das Objekt wäre prompt erwerb- und beziehbar, und sollte dank der vorhandenen Heizung, Küche und des Bades, auch keinerlei weiteren Großinvestitionen für Sie bergen!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1970
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	Garage, 2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	98,00 m ²
Nutzfläche	184,00 m ²
Gesamtfläche	398,00 m ²
Grundfläche	98,00 m ²
Gartenfläche	300,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	28.02.2024
Gültig bis	27.02.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	582,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	5,27
fGEE Klasse	 G

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2

MERKMALE

Lage	Süd	Ausblick	Aussichtslage
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche



Sonstiges

Gartennutzung





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	185.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	165,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Sonstige Kosten	36,00 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	120,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	321,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	185.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Persenbeug liegt direkt an der Donau, gegenüber der bekannten Kleinstadt Ybbs an der Donau. Somit zum südlichen Waldviertel zugehörig verfügt der Ort über alle infrastrukturellen Voraussetzung zum Einkaufen, Gesundheit aber auch Schulen betreffend. Attraktiv und beliebt sind vor allem die Donaulände nebst Donauradweg.

Seit einigen Jahren verfügt der gesamte Ort auch über einen adäquaten Hochwasserschutz, insbesondere das betroffene Objekt. Dieses liegt entlang der Bundesstrasse B3 zwischen Persenbeug-Gottsdorf und Marbach-Graz, und dank Ausrichtung gen Süden, ist der direkte Blick auf die Donau gegeben, wie auch mit Sonnenschein täglich gerechnet werden darf! Auch der direkt auf der anderen Straße gelegene Donauradweg, ist ein "großes Plus" des Objektes!

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

Cafe-Konditorei Brunner

Restaurant Bohm

Bildung

NÖ Landeskindergarten Persenbeug-Gottsdorf, Persenbeug

Neue Mittelschule

Öffentliche Einrichtung

Polizeiinspektion Persenbeug

Tourismus

Pfarre Persenbeug

Kultur & Freizeit

Heimatmuseum Persenbeug-Gottsdorf

Gesundheit

Doktor Günther Schmid

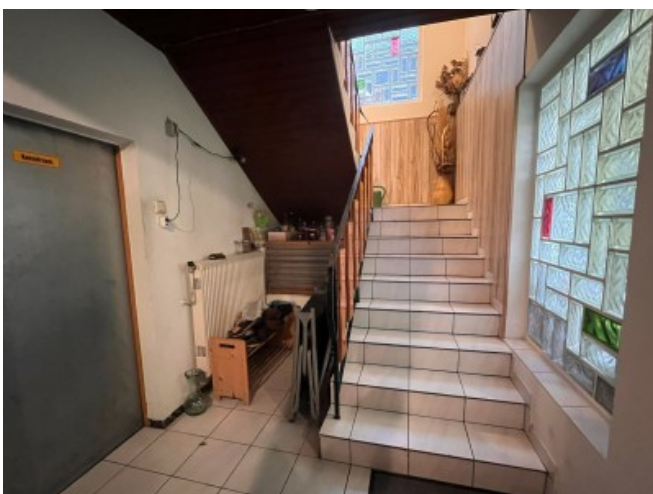
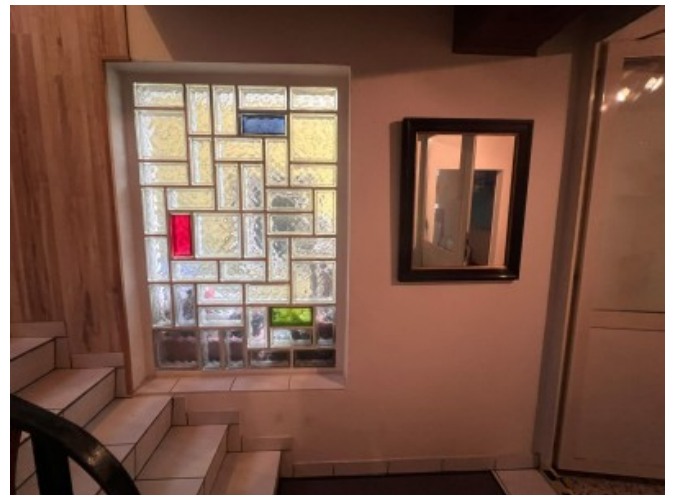


GALERIE













LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG \(Keller\)](#)

[Grundriss OG \(Wohnung\)](#)

[Erklärvideo](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Gemeinde Persenbeug-Gottsdorf](#)

[Raiffeisenbank Persenbeug](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[TikTok-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[weitere Objekte des Maklers](#)

