



#0001008157

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

3680 Loja



Purchase price: 185.000,00 €

Living Area: 98,00 m²

Rooms: 5

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1970
Heating	Central Heating: Pellets
Car Spaces	Garage, 2 x Open

AREAS

Living Area	98,00 sqm
Usage Area	184,00 sqm
Total Area	398,00 sqm
Base Area	98,00 sqm
Garden Area	300,00 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	28.02.2024
Valid until	27.02.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	582,00
HWB Class	 G
fGEE Value	5,27
fGEE Class	 G

SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2

FEATURES

Location	South	View	Distant View
Construction	Massive Construction	Furnished	Partially furnished
Sanitation	Show, Bathroom Window	Kitchen	Kitchenette



Other

Garden Usage





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	185.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

RUNNING COSTS

Running costs	165,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Other Costs	36,00 € incl. VAT
-------------	-------------------

Heating Costs	120,00 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

TOTAL

Total Running Costs	321,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	185.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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!

INFRASTRUCTURE

Gastronomy

Cafe-Konditorei Brunner

Restaurant Bohm

Education

NÖ Landeskindergarten Persenbeug-Gottsdorf, Persenbeug

Neue Mittelschule

Public Institution

Polizeiinspektion Persenbeug

Tourism

Pfarre Persenbeug

Recreation

Heimatmuseum Persenbeug-Gottsdorf

Health

Doktor Günther Schmid

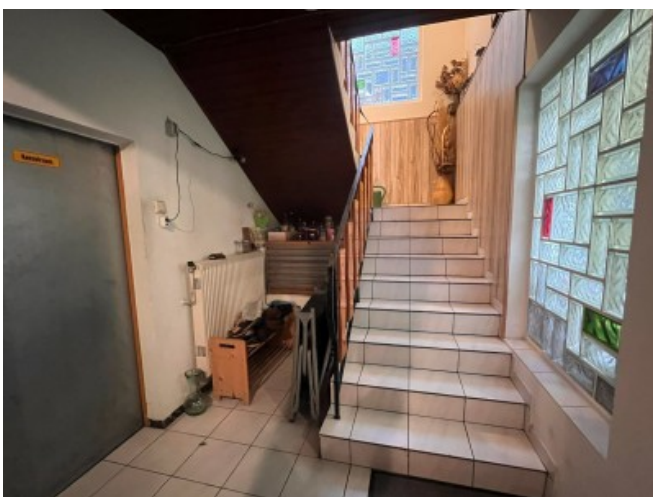
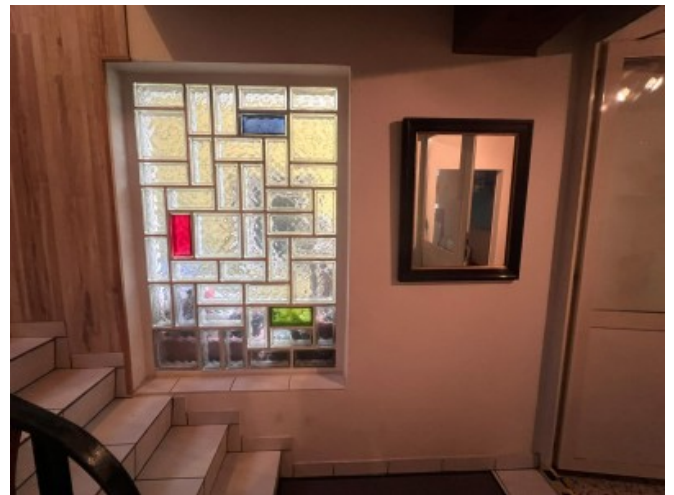


GALLERY













LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[EG](#)

[OG](#)

[Erklärvideo](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Gemeinde Persenbeug-Gottsdorf](#)

[Raiffeisenbank Persenbeug](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[TikTok-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[weitere Objekte des Maklers](#)

