



#0001008292

Handwerker/-in gesucht im kleinen Yspertal: liebenswertes Haus zum Sanieren in Nöchling

3691 Nöchling



Kaufpreis: 116.700,00 €
Wohnfläche: 55,00 m²
Zimmer: 5

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Wir dürfen Ihnen ab sofort diese liebenswerte aber auch stark sanierungsbedürftige Landhäuschen im kleinen Yspertal anbieten. Ein Traum für jene die gerne einen tollen Garten und viel Stauraum besitzen möchten, und auch über die handwerklichen Kenntnisse verfügen, um dieses leider abgebrochene Sanierungsprojekt, mit Tatendrang fertig zu stellen.

Wie auch den Bildern und den Videos klar ersichtlich, ist am Haus schon einiges gemacht worden, aber vor allem der Schaden am Dach hat die Eigentümerin dazu bewogen, sich wieder von diesem Kleinod, zu trennen. Positiv herzuheben sind die Lage im kleinen Yspertal, die vorbeifliessende aber in sicherer Entfernung und Tiefe gelegene "kleine Ysper", viel Sonne trotz Lage im Tal, die enorme Grün- und Gartenfläche (mehr als 1.500 m²), die vorhandene Bausubstanz im EG, die absolut noch viele Jahre taugliche Ölheizung nebst Holzofen in der Küche, und vor allem der große, massiv gebaute Schuppen mit Keller wie auch der Pavillon, der im über einen wunderbaren Steinweg erreichbaren oberen Gartenteil, angesiedelt ist. Als in Ordnung sind auch die Elektrik, die Wasserversorgung via Brunnen und die Abwasserentsorgung via Genossenschaftskläranlage auszuweisen.

Engagement verlangt wiederum der Schaden am Dach und die komplette Sanierung des Obergeschosses (insofern gewünscht) - wer mit dem EG auskommt könnte natürlich auch an ein Abtragen des Daches denken - wie auch das Verputzen der Räume im EG, nebst natürlich weiteren anfallenden Kleinarbeiten, die sich natürlich auch nach Ihren Bedürfnissen und Gewohnheiten richten, wie beispielsweise das Drainagieren rund um das Haus für manche nötig, für andere aber nicht nötig scheinen wird.

Kurzum, suchen wir jemanden der dieses attraktive Projekt zu einem tollen Ende bringt, und sich danach an der Lage und einem potentiell einzigartigem Garten erfreut!

Fernab der vielen Bilder bitten wir Sie auch das Präsentationsvideo unter <https://youtu.be/y39LeCYKFFM> einzusehen, in dem sowohl die Vorzüge der gesamten Liegenschaft, wie auch die zu tätigen Arbeiten erkennbar sein sollten!

Bei Interesse, ersuchen wir Sie um schriftliche Kontaktaufnahme, der nebst Mailantwort mit allen relevanten Unterlagen, sicherlich auch das eine oder andere Telefonat folgen wird. Wir hoffen - wie schon des öfteren in der Vergangenheit - hier die richtigen Interessenten zu finden, damit dieses Kleinod im südlichen Waldviertel wieder in altem Glanz erstrahlen kann!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1930
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	3 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	55,00 m ²
Nutzfläche	155,00 m ²
Gesamtfläche	1.728,00 m ²
Grundfläche	201,00 m ²
Kellerfläche	20,00 m ²
Terrassenfläche	8,00 m ²
Gartenfläche	1.527,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	11.03.2019
Gültig bis	10.03.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	358,70
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	3,60
fGEE Klasse	 F

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	116.700,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	220,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	220,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	116.700,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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



LAGE UND UMGEBUNG

Das liebenswerte Einfamilienhaus liegt in der Ysperbachstrasse, am Weg von Ysperdorf gen Nöchling/Dorfstetten im "kleinen Yspertal". Man befindet sich somit im südlichen Waldviertel, aber auch nur einen Steinwurf vom Strudengau entfernt. Infrastrukturell ist natürlich Nöchling (Schule, KiGa, Badeteich etc.) relevant, auch die Distanz nach Persenbeug bzw. Ybbs beträgt mit dem PKW lediglich 15 min, nach Grein ebenso!

INFRASTRUKTUR

Bildung

Volksschule

NÖ Landeskindergarten Nöchling

Sonstiges

Raiffeisen Bank

AVIA

Gaststätten

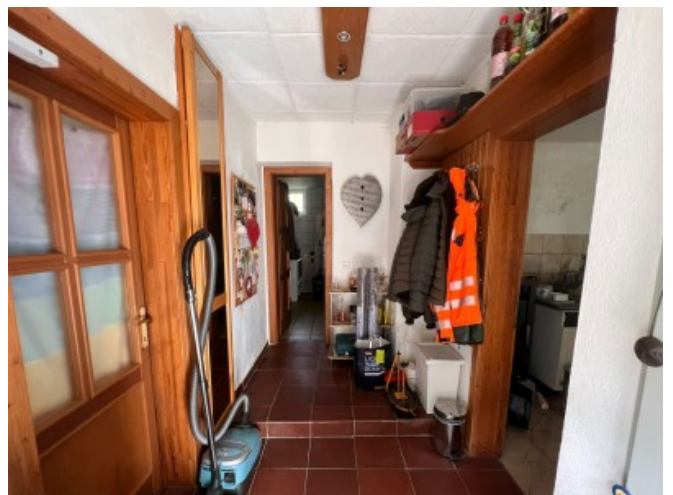
Kirchenwirt Gasthof Zur Linde

Gasthof Hinterleithner

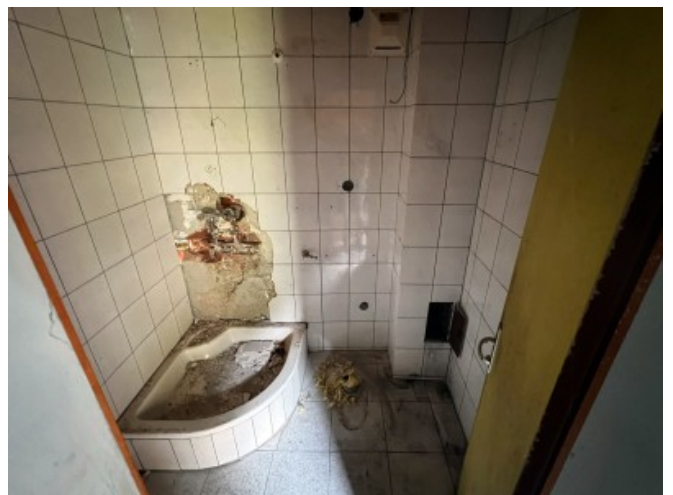


GALERIE

















LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Orthofoto](#)

[Widmung](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Gemeinde Nöchling](#)

[Raiffeisenbank Persenbeug](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[TikTok-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[weitere Objekte des Maklers](#)

