



#0001008292

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

3691 Nöchling



Purchase price: 116.700,00 €

Living Area: 55,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup>), 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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1930
Heating	Central Heating: Oil, Ofen: Wood
Car Spaces	3 x Open

### AREAS

Living Area	55,00 sqm
Usage Area	155,00 sqm
Total Area	1.728,00 sqm
Base Area	201,00 sqm
Cellar Area	20,00 sqm
Terrace Area	8,00 sqm
Garden Area	1.527,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	11.03.2019
Valid until	10.03.2029
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	358,70
HWB Class	 <b>G</b>
fGEE Value	3,60
fGEE Class	 <b>F</b>

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Terraces	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

---

Unit Buy Price	116.700,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

---

### RUNNING COSTS

---

Running costs	220,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

---

### TOTAL

---

Total Running Costs	220,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

---

Total buy price	116.700,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

---

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

---



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Das liebevolle 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!

## INFRASTRUCTURE

### Education

Volksschule

NÖ Landeskindergarten Nöchling

### Other

Raiffeisen Bank

AVIA

### Gastronomy

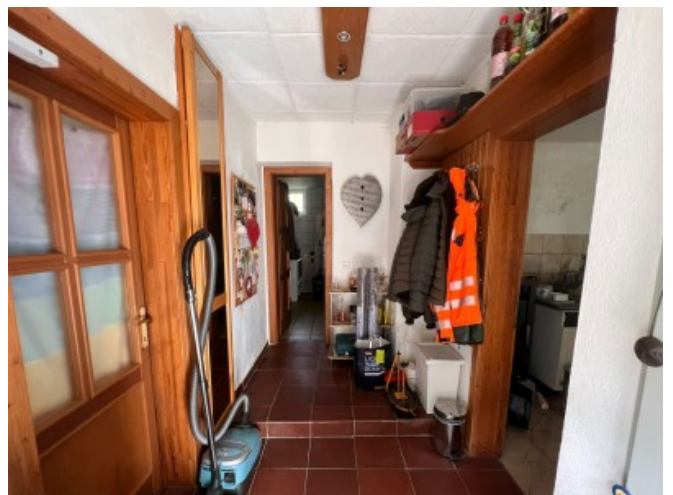
Kirchenwirt Gasthof Zur Linde

Gasthof Hinterleithner



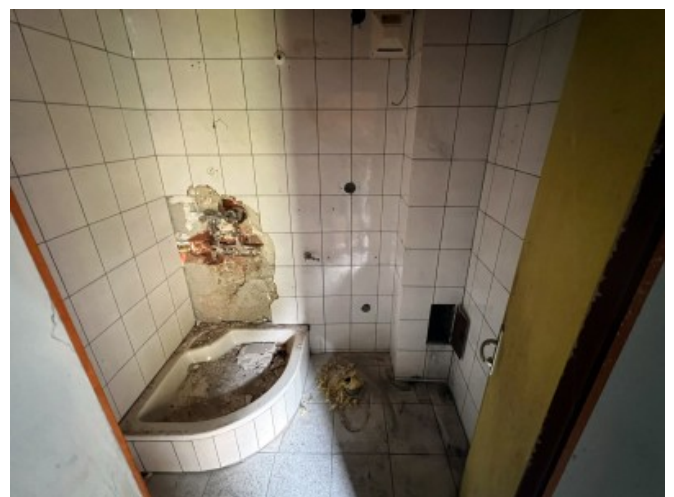
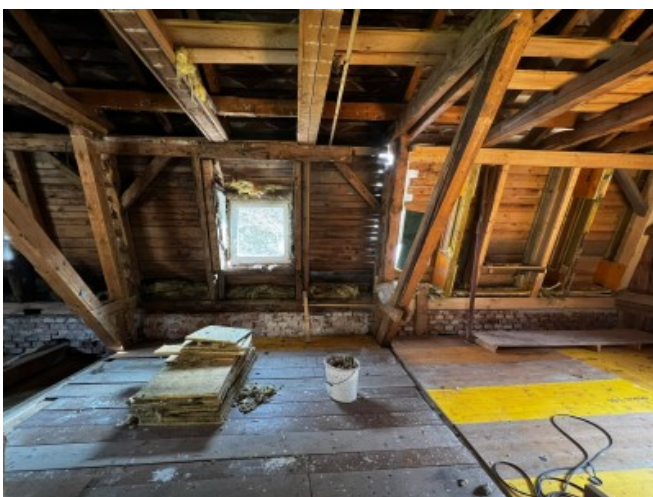
GALLERY

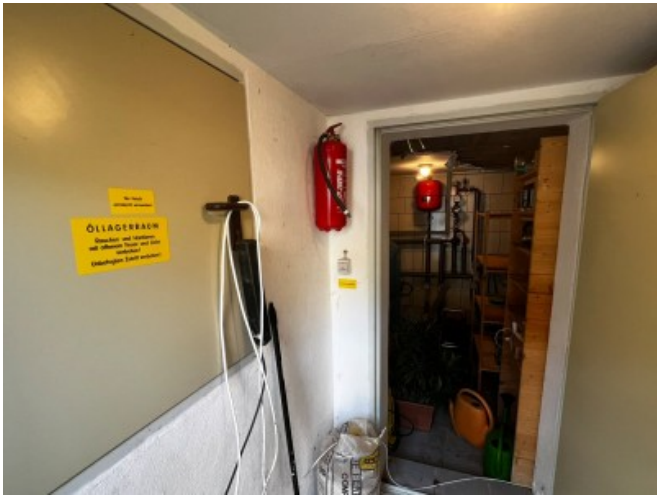


















## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Orthofoto](#)

[Widmung](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Gemeinde Nöchling](#)

[Raiffeisenbank Persenbeug](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[TikTok-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[weitere Objekte des Maklers](#)

