



#0001008446

## Bereits grundlegend saniertes Einfamilienhaus in Martinsberg unweit von Gutenbrunn!

3664 Martinsberg



Kaufpreis: 219.000,00 €

Wohnfläche: 130,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Für Sie bietet sich hier die seltene Gelegenheit, ein bereits großteils KERNSANIERTES Einfamilienhaus, im südlichst möglichen "hohen" Waldviertel zu erwerben. Leider muß sich die Abgeberin von dem mit enormen Einsatz sanierten Haus trennen, wobei wir diese vermittelnd unterstützen dürfen. Das Projekt kam leider kurz vor dem Ende zu erliegen, was beispielsweise auch die Gartengestaltung mit einschließt. Nichts desto trotz würde sich das Haus sowohl für eine dauerhafte Bewohnung, oder auch "fürs" Wochenende eignen, und könnte prompt bezogen werden!

Wie auf den ersten Bildern bereits erkennbar, ist das Haus farbenfroh gestaltet worden. Alle Wohn- und Sanitärräume sind bereits komplett neu gestaltet worden, was ein großes Bad, eine adäquate Küche, das Schlafzimmer, ein Büro und das spektakuläre Wohnzimmer miteinschließt. Auch über enorme Nutzflächen verfügt dieses von außen nicht so platzreich erwartete Objekt, ist es doch zum großen Teil unterkellert, wo sich fernab der Werkstatt auch die moderne Pelletsheizung wiederfindet. Wer noch mehr Platz benötigt, erfreut sich des Dachbodens, auf dem natürlich auch vieles gelagert werden kann.

Die in Bezug auf Attraktivität noch in Altzustand befindliche Fassade wäre rasch frisch bemalt und gestaltet, wobei es Ihnen obliegt ob Sie auch hier noch eine Wärmedämmung anbringen möchten! Nötig wäre diese nur sehr bedingt, da sowohl das Dach, die Decken und vor allem die Fenster in einem guten bis hin zu neuwertigem Zustand, befindlich sind.

Kurzum, bis auf den Garten (durch zahlreiche Tiere etwas in Mitleidenschaft gezogen) und so manch noch zu finalisierende Arbeit (Fenster verputzen außen, mitunter neue Einfriedung samt Zugang zur Haustür) steht dem Einzug und Empfang von Gästen nichts im Wege. All diese ist natürlich in Bezug auf den Angebotspreis bereits miteingeflossen!

Wir ersuchen um ausschließlich schriftliche Kontaktaufnahme via Anfrageformular in der von Ihnen verwendeten Internetplattform! Reinhard Lembacher versorgt Sie nach dieser gerne mit allen relevanten Informationen, und steht Ihnen auch für einen Besuch vor Ort gerne zur Verfügung!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Zentralheizung: Pellets, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage, 2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	414,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	259,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	219.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	330,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	330,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	219.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Martinsberg liegt im Süden des bereits "hohen" Waldviertels unweit von Gutenbrunn, Ottenschlag, Pöggstall und Laimbach am Ostrong. Aus dem Süden kommend erreicht man Martinsberg wenige Kilometer nach Pöggstall, zur linken Hand! Der Ort selbst verfügt über eine vitale Wirtschaft, Kindergarten und Schule im Ort - auch das bei Ausflüglern und Langläufern beliebte Gutenbrunn ist beinahe fußläufig erreichbar.

Wenn Sie sich im Waldviertel ansiedeln möchten, ist die diesbezüglich überbrückbare Distanz zur A1 (Melk bzw. Ybbs) dank Weiten- und Yspertal, sicher ein positiver Faktor, fernab des attraktiven Angebotspreises!

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 1km: NÖ Landeskindergarten Gutenbrunn

< 1km: Volksschule

NÖ Landeskindergarten Martinsberg

Hauptschule Martinsberg

### Sonstiges

Tankstelle Franz Ledermüller

### Gaststätten

Bühnenwirthaus Juster

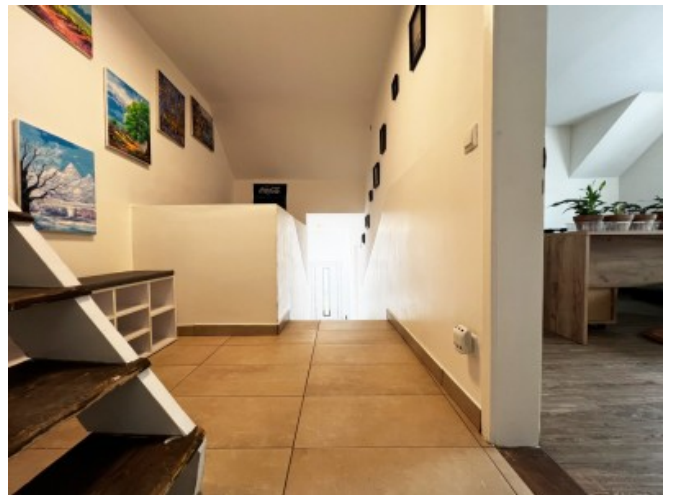
Langlaufgasthof Marschall Stuben

Restaurant Pension Seewolf



GALERIE

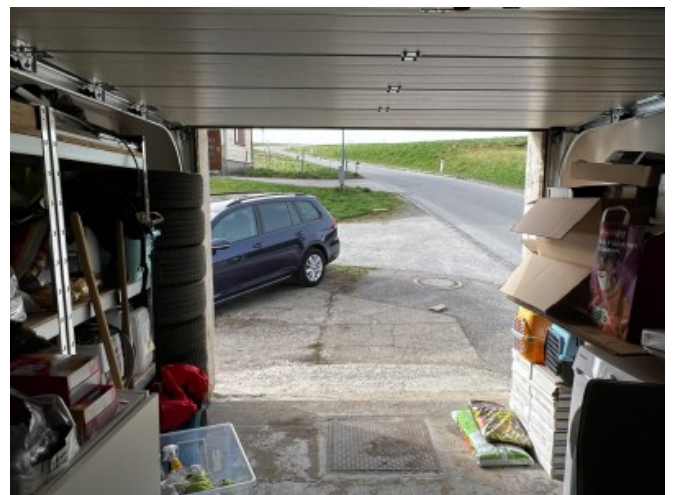
















## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Orthofoto](#)

[Präsentationsvideo](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Gemeinde Martingsberg](#)

[Beschreibung Martingsberg](#)

[Beschreibung Gutenbrunn](#)

[Raiffeisenbank im Ort](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

