



#0001008447

Parkähnliches Anwesen mit traumhaften Ausmaßen inmitten von Nöchling!

3691 Nöchling



Kaufpreis:	389.500,00 €
Wohnfläche:	156,00 m ²
Zimmer:	6

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Mehrköpfige Familien haben es bei der Wohnraumsuche alles andere als leicht heutzutage!

Oftmals gibt es nur Mietmodelle die einen Kauf erst nach Jahren ermöglichen, ein Grundstück zu finden ist kaum möglich, und über einen adäquaten Garten für sich und seine Kinder zu verfügen ist in Zeiten der 700m²-Parzellen, auch oft eine Illusion ..

ABER! Wenn Sie sich im liebenswerten Erholungsort NÖCHLING niederlassen möchten, hätten wir für Sie ab sofort ein tolles per August beziehbares Haus, eine in seinen Dimension alles in die Schatten stellende Garage, und einen "kleinen" Garten ob 2.243 m² Grundstücksgröße INNERORTS (!) - und das alles UNTER 400T € um gleich in direkten Vergleich mit modernen "Bauten" zu treten!

In diesem Sinne dürfen wir folgende Parameter gerne bei Ihnen "verankern":

Einfamilienhaus: modernisiert in den letzten Jahrzehnten mit ausreichend Räumen aller Art für eine drei- bis vierköpfige Familie und in gutem Zustand befindlicher Haus-/Heiztechnik nebst spektakulärer Fassadenlösung und Fenstereinrahmungen aus Stein

Eine rund 100 m² große Garage für bis zu 5 PKW ZUZÜGLICH Anbau ad Werkstatt, Lagerräume und Zugang zum Erdkeller. Ob der Breite vertikal ausgeführte Hörmann-Torlösung aus dem Jahr 2014, wo dieser Bauteil gebaut wurde. Über diesem weiterer Stauraum.

Ein Garten oder vielmehr "Park" mit beinahe 2.000 m² Ausmaß mit Jung- und Altbaumbestand, aus dem Umland antransportierten Findlingen (Felsen), einer wunderbaren Einfriedung, spektakulärer Gartenlaube und unverbaubaren Fernblick gen Norden.

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 passenden Interessenten zu finden, damit dieses tolle Anwesen auch in Hinkunft in besten Händen liegt!

Hilfreich und auch nötig diesbezüglich wären ein grüner Daumen, Zuneigung zum Ort und dem südlichen Waldviertel - keine Sorge es sind nur 15 min bis Ybbs bzw. nach Grein - und das dauerhafte Nutzen der enormen Räumlichkeiten, sei es mit einer großen Familien und/oder vielen Fahrzeugen ;-)



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1930
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	5 x Garage, 3 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	156,00 m ²
Nutzfläche	390,00 m ²
Gesamtfläche	2.243,00 m ²
Grundfläche	316,00 m ²
Kellerfläche	20,00 m ²
Gartenfläche	1.780,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	11.04.2024
Gültig bis	10.04.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	217,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,41
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	4
Terrassen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	389.500,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

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

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

Warmwasser	22,00 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	307,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	389.500,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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



LAGE UND UMGEBUNG

Das liebenswerte Anwesen liegt inmitten des bekannten Erholungsortes Nöchling auf einer Anhöhe oberhalb des Strudengau, mit Fernblick auf die Alpen. Der beschauliche Ort - unter anderem auch Heimat von Josef Hader - besticht mit familienfreundlichem Angebot das fernab von Kindergarten und Volksschule, auch einen im Ort befindlichen Badeteich, Spiel- und Sportplatz miteinschließt.

Man befindet sich somit im südlichen Waldviertel, aber auch nur einen Steinwurf vom Strudengau entfernt. Infrastrukturell sind natürlich die näher gelagerten Kleinstädte relevant, und Distanz nach Persenbeug bzw. Ybbs beträgt mit dem PKW lediglich 15 min, nach Grein ebenso! Das ad Anstellung ebenso wichtige Amstetten befindet sich in etwa 30 min Entfernung!

INFRASTRUKTUR

Bildung

Volksschule

NÖ Landeskindergarten Nöchling

Sonstiges

Raiffeisen Bank

AVIA

Gaststätten

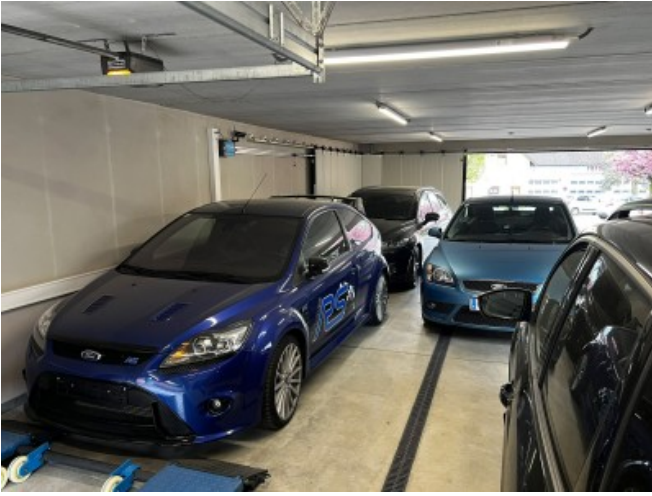
Kirchenwirt Gasthof Zur Linde

Gasthof Hinterleithner



GALERIE















LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[EG](#)

[OG](#)

[Garage](#)

[Schnitt](#)

[Orthofoto](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Gemeinde Nöchling](#)

[Raiffeisenbank Persenbeug](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[TikTok-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[weitere Objekte des Maklers](#)

