



#0001008448

## Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus im "Spitzer Graben" in der Wachau!

3620 Vießling



Kaufpreis: 139.000,00 €  
Wohnfläche: 235,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 8

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Sie suchen etwas günstiges weil "sanierungsbedürftig" in attraktiver Lage? Mitunter wäre dann dieses Haus im "Spitzer Graben" für Sie ein interessantes Angebot. Gelegen in Viessling nur rund 4 km von Spitz entfernt würde dieses Haus sicherlich wieder bald in altem Glanz erstrahlen, viel Leidenschaft und Einsatz vorausgesetzt.

Gleich drei Geschosse würden Ihnen eine Unmenge an Platz und Räumen bieten, die derzeit eine kleine (EG), eine sehr große (OG) und eine zum Teil fertiggestellte dritte Wohneinheit im Dachgeschoß bilden! Wie auf den Bildern und im Video erkennbar, ist die Bausubstanz als gut auszuweisen, auch die vorhandenen Böden können als Basis für weitere Arbeiten genutzt werden.

Die zu sanierende Bereiche wären umfangreich, wie sehr ist immer auch von Ihren Ansprüchen abhängig! Diesbezüglich sollten diese aber zumindest eine professionelle Heizlösung (aktuell Einzelöfen) und die Fenster umfassen. Auch Dach, Fassade, Böden und Bäder sind natürlich Themen auf die wir mitunter ja gemeinsam vor Ort eingehen werden.

Wir versuchen via Angebotspreis aber eine Basis zu schaffen, mit der Sie hier das Wiederinstandsetzen bereits von Beginn an exakt planen können, und möchten hier in erster Linie Interessenten ansprechen, die zumindest eines der erwähnten Gewerke selbst bewerkstelligen können, um das Budget in vernünftigem Rahmen zu halten.

Wir ersuchen bei Interesse 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!



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1950
Heizung	Ofen: Holz
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	235,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	405,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	678,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	518,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	4

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

---

Kaufpreis	139.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

---

**LAUFENDE KOSTEN**

---

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

---

**GESAMTKOSTEN**

---

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

Gesamtkaufpreis	139.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

---

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

---



## LAGE UND UMGEBUNG

Im sogenannten "Spitzer Graben" finden Sie aus der WACHAU kommend bei der Einfahrt in Spitz an der Donau kurz nach Gut am Steg den Weiler VISSLING zur linken Hand. Am halben Weg zwischen Spitz und Mühldorf befindlich, ist der Ort natürlich mit bekannten Gastronomieunternehmen und Winzern umrahmt, und liegt darüber hinaus auch am Fuße des Jauerling.

Zahlreiche Ausflugsziele sind von hier aus auch mit dem Rad erreichbar, was Museen, Schlösser, Burgen und natürlich viele "Heurigen" miteinschließt. Das sanierungsbedürftige Gebäude kann somit sowohl der gewerblichen Nutzung (Zimmer) wie auch zum dauerhaften oder am Wochenende vorgesehenem Bewohnen dienen!

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

< 1km: Graben Gritsch Heuriger & Winery

Buchbergers Landhof

Gasthof Weisses Rössl

Familie Stalzer-Stierschneider

Altes Preßhaus

### Einkauf

< 1km: Weingut Hoegl

Kaufhaus Fidler Inh. Gabriele Högl EU

Sighardt Donabaum

### Tourismus

Aussichtswarte Jauerling

Biokäserei Roland Berger

### Bildung

NÖ Landeskindergarten Mühldorf, Niederranna



GALERIE



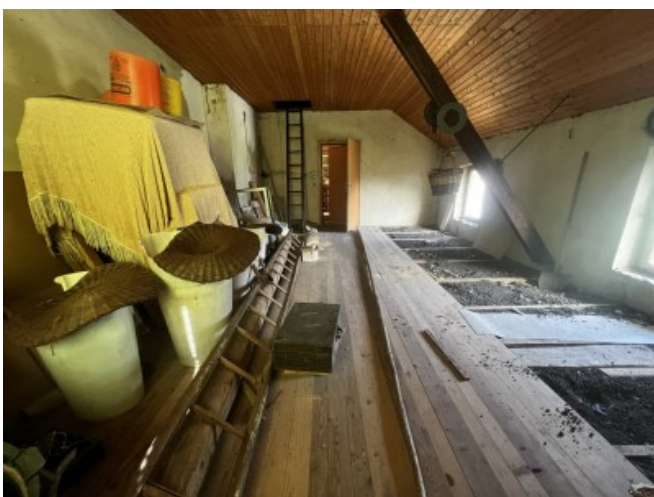














## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Orthofoto](#)

[Präsentationsvideo](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Gemeinde Spitz an der Donau](#)

[Beschreibung Spitz an der Donau](#)

[Beschreibung Naturpark Jauerling](#)

[Raiffeisenbank im Ort](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

