



#0001002140

Einfamilienhaus in Kimmelbach

3373 Kimmelbach



Kaufpreis: 285.000,00 €

Wohnfläche: 208,00 m²

Zimmer: 9

IHR BETREUER



Reinhard Gansch
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
reinhard.gansch@riv.at
+43 664 60 517 517 58





BESCHREIBUNG

Objektbeschreibung: Dieses reizvolle Haus in Kemmelbach bietet eine einzigartige Gelegenheit für komfortables Wohnen in einer ruhigen und idyllischen Umgebung. Das Anwesen erstreckt sich über zwei getrennte Parzellen, die zusammen eine großzügige Fläche von 1.354 m² umfassen. Die erste Parzelle misst 574 m² und die zweite Parzelle beeindruckende 780 m². Ein kleiner Gartenteich auf der zweiten Parzelle verleiht dem Grundstück eine besondere Note.

Hausdetails:

Wohnfläche: Das Haus verfügt über eine großzügige Wohnfläche von 208 m². Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Zimmer: Insgesamt stehen 9 Zimmer zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum – hier finden Sie Raum für Ihre Ideen.

Badezimmer: Das Haus bietet 2 Badezimmer

Küchen: Mit 2 Küchen haben Sie die Möglichkeit, separate Wohneinheiten zu schaffen oder eine für Gäste und eine für die Familie zu nutzen.

Vollunterkellert: Der geräumige Keller bietet zusätzlichen Stauraum und kann als Werkstatt oder Hobbyraum genutzt werden.

Heizung: Das Haus wird mit einer effizienten Pelletsheizung beheizt, die sowohl umweltfreundlich als auch kosteneffizient ist.

Für mehr Informationen fordern Sie in umfangreiches Exposé bei uns an, gerne besichtigen wir mit Ihnen das Haus vor Ort. Bitte beachte Sie, dass Besichtigungen nur **MITTWOCHS** nachmittags vom Eigentümer gewünscht sind.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1978
Heizung	Zentralheizung: Pellets, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	208,00 m ²
Gesamtfläche	1.548,00 m ²
Kellerfläche	124,00 m ²
Terrassenfläche	30,00 m ²
Gartenfläche	1.354,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	12.03.2021
Gültig bis	11.03.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	175,80
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,01
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	9
Etagen	1
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	5
Terrassen	1

MERKMALE

Lage	Süd-Westen	Ausblick	Aussichtslage
------	------------	----------	---------------

**Maklerservice & Bewertung**

Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage, Am Stadtrand	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette
Sonderausstattung	Swimming Pool	Zustand	Gut
Alterskategorie	Altbau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, SAT-Anschluss, Internetanschluss, Telefonanschluss	Fußboden	Fliese, Teppich, Parkett, Laminat
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Bidet, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Speisekammer		

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

Kaufpreis	285.000,00 € exkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	285.000,00 € exkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	3,5%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	1,1%
-------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Kemmelbach ist ein Ort im österreichischen Bundesland Niederösterreich. Es liegt im Bezirk Melk und beherbergt 549 Einwohner.

Die Entfernung von Kemmelbach zur niederösterreichischen Landeshauptstadt Sankt Pölten beträgt etwa 39 km, während die Hauptstadt Wien ungefähr 95 km entfernt ist

Kemmelbach ist ein malerischer Ort in der Region, der von der Donau und der umliegenden Landschaft geprägt ist. Es bietet eine ruhige Atmosphäre und ist ein idealer Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Die Bewohner genießen die Nähe zur Donau und die Möglichkeit, die umliegenden Wälder und Hügel zu erkunden. Die Gemeinschaft ist eng miteinander verbunden und pflegt ihre Traditionen und Bräuche. Kemmelbach ist ein Ort, an dem man die Schönheit der Natur genießen und dem hektischen Alltag entfliehen kann. □□□□

INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 500m: Pflanzbeet Bräu EU

Lagerhaus

Gaststätten

< 500m: Wild Bean Cafe

< 1km: B-25 Sb-Restauran

Hallenbad-Buffer

Babenbergerhof

Verkehrsanbindung

< 1km: P+R Bahnhof Ybbs an der Donau

< 1km: Bahnhof Ybbs an der Donau

< 1km: Rasthaus B25

< 1km: P+R A1-Abfahrt Ybbs an der Donau

Sonstiges

Hofer

Omv

Essmeister



Gesundheit

Müller Drogeriemarkt

Kultur & Freizeit

Olympia Fitness Studio

Öffentliche Einrichtung

Polizeiinspektion Ybbs an der Donau

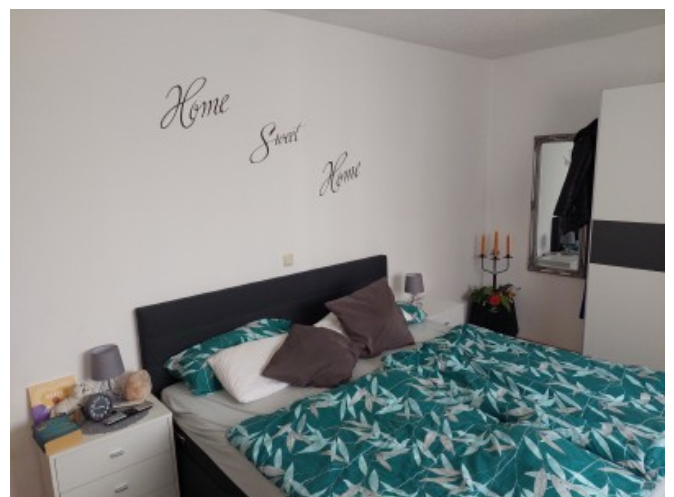
Bildung

NÖ Landeskindergarten Ybbs an der Donau



GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Map IMMO farming](#)

[Map Luftbild](#)

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

[Plan Keller](#)

[Website der Marktgemeinde Neumarkt / Ybbs](#)

[Wikipedia Marktgemeinde Neumarkt / Ybbs](#)



Ihre Spezialisten für Finanzierungen

