



#0001002140

Einfamilienhaus in Kemmelbach

3373 Kemmelbach



Purchase price: 285.000,00 €

Living Area: 208,00 m²

Rooms: 9

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1978
Heating	Central Heating: Pellets, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage

AREAS

Living Area	208,00 sqm
Total Area	1.548,00 sqm
Cellar Area	124,00 sqm
Terrace Area	30,00 sqm
Garden Area	1.354,00 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	12.03.2021
Valid until	11.03.2031
HWB-Value (KWh/m ² /a)	175,80
HWB Class	 E
fGEE Value	2,01
fGEE Class	 D

SEGMENTATION

Total Rooms	9
Floors	1
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	5
Terraces	1

FEATURES

Location	South-West	View	Distant View
----------	------------	------	--------------

**Maklerservice & Bewertung**

Area	Dwelling Area, Village Area, Suburban Area	Additional rooms and areas	Guest Toilet
Special configuration	Swimming Pool	Condition	Good condition
Age	Old Building	Exploitation	Common developed
Connections	TV, SAT, Internet Connection, Phone	Floor	Flagstone, Carpet, Parquet, Laminate
Construction	Massive Construction	Furnished	Partially furnished
Cellar	Full Cellar	Sanitation	Show, Bathtub, Bidet, Bathroom Window
Kitchen	Kitchenette, Pantry		



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	285.000,00 € excl. VAT
----------------	------------------------

TOTAL

Total buy price	285.000,00 € excl. VAT
-----------------	------------------------

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

SIDECOSTS

Costs for contract	3.5%
--------------------	------

Purchase tax percent	1,1%
----------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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. □□□□

INFRASTRUCTURE

Shopping

< 500m: Pflanzbeet Bräu EU

Lagerhaus

Gastronomy

< 500m: Wild Bean Cafe

< 1km: B-25 Sb-Restauran

Hallenbad-Buffer

Babenbergerhof

Transport

< 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

Other

Hofer

Omv

Essmeister



Health

Müller Drogeriemarkt

Recreation

Olympia Fitness Studio

Public Institution

Polizeiinspektion Ybbs an der Donau

Education

NÖ Landeskindergarten Ybbs an der Donau



GALLERY













LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Map IMMO farming](#)

[Map Luftbild](#)

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

[Plan Keller](#)

[Website der Marktgemeinde Neumarkt / Ybbs](#)

[Wikipedia Marktgemeinde Neumarkt / Ybbs](#)



Ihre Spezialisten für Finanzierungen

