

Kontakt



Telefon : +43/2772/54160
E-Mail : moertl@immobilien-moertl.at
Büro : Immobilien Mörtl GesmbH
Adresse : 3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



Grunddaten

Objekt Nummer: **2587/3344**
Objekt Typ: **Haus**
Bundesland: **Niederösterreich**
Adresse: **3691 Nöchling**
Kaufpreis: **€ 330.000,-**
Wohnfläche: **ca. 120,00 m²**
Zimmer: **5**

Beschreibung

Bilderbuchhaus im grünen Yspertal!

Ein gemütliches, autarkes Zuhause mit einem perfekten und liebevoll angelegten Garten rundherum.

BESCHREIBUNG:

Das in den 1990er Jahren in Massiv- und Holzbauweise neu errichtete Landhaus befindet sich im idyllischen Yspertal – zentral gelegen zwischen Grein und Ybbs, dem Luftkurort Nöchling zugehörig. Die Liegenschaft ist eingebettet in eine Gesamtgrundstücksgröße von ca. 1.140 m² und beinhaltet noch eine Bauparzelle von ca. 500 m². Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 120 m² und der Nutzfläche von ca. 75 m² nebst Garage ist genug Raum für eine Familie.

RAUMAUFTEILUNG:

Erdgeschoß: Vorraum mit Gäste-WC, Eingangsbereich, Speis, Küche, Gästezimmer, Essplatz und großer Wohnraum mit Ausgang auf die Terrasse.
Obergeschoß: Vorraum, großes Schlafzimmer mit Balkon, 2 weitere Räume und ein geräumiges Bad mit Fenster, Wanne, Dusche und WC.
Keller: Vorraum, Werkstatt, Heizhaus, Garage mit ca. 42 m²

AUSSTATTUNG und ZUSTAND:

Heizung: Zentralheizung mit Öl, Radiatoren, 4000 l Öltank
Fenster: Holz-Kunststofffenster mit Zweifachverglasung
Dach: Satteldach
Böden: Parkett und Laminat in den Wohnräumen, Terracotta-Fliesen in den Vorräumen, Fliesen im Sanitärbereich.

ENERGIEKENNZAHLEN: HWB: 132, fGee: 1,55

GRUNDSTÜCK:

Das ca. 1.140 m² große Grundstück ist teilweise eben und hinter dem Haus hanglagig mit Baumbestand. Widmung: Bauland Agrar

GARTEN:

Das gesamte Areal wurde aufwendig und liebevoll zu einem wunderschön gestalteten Garten verwandelt! Das teilweise ansteigende Gelände wurde terrassenförmig angelegt, sodass rund um das Haus alle sonnigen und schattigen Plätze erreichbar sind.

VERSORGUNGSLEITUNGEN:

Eigene Quelle, Senkgrube, Strom

LAGE:

Der Hauptort Nöchling in ca. 7 km Entfernung bietet einen Nahversorger, Bäcker und Fleischerei sowie Bank, Poststelle, Elektriker, KFZ-Werkstätte und einige weitere Betriebe. Die Entfernung nach Ybbs beträgt ca. 12 km, nach Grein ca. 17 km. Bushaltestelle in ca. 100 m Entfernung

Gerne lassen wir Ihnen auf Wunsch auch ein unverbindliches Finanzierungsangebot für diese Immobilie zukommen!

Fragen Sie unverbindlich Ihr Finanzierungsmodell an:
<https://www.immobilien-moertl.at/finanzierung>

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Frau Ilona Wessely gerne unter 0664 - 91 868 54 zur Verfügung.

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Finden Sie uns unter www.immobilien-moertl.at oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

Kaufpreis:	€ 330.000,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:	ca. 120,00 m²
Grundstücksgrösse	ca. 1.140,00 m²
Nutzfläche:	ca. 75,00 m²
Terrassenfläche:	20 m²
Balkonfläche:	10 m²
Kellerfläche:	100 m²

beziehbar ab:	Vereinbarung
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	voll unterkellert
Abstellplatz:	3
Anzahl d. Balkone:	1
Anzahl der Terrassen:	1
Möblierung:	teilweise möbliert
Heizung:	Zentralheizung mit Öl
Baujahr:	ca. 1994
Zustand:	sehr gut
Geschosszahl:	3
Garage:	1
HWB:	132.0 kWh/(m²a)
Klasse HWB:	D
FGEE:	1.55
Klasse FGEE:	C

Öffentliche Anbindung: Bus; **Lage:** Grünlage, Hanglage, Waldrandlage, Ländliche Lage, Sonnige Lage; **Ausstattung:** Kamin, unterkellert; **Bauweise:** Ziegelmassiv









