

## Kontakt



Telefon : +43/2772/54160  
E-Mail : [moertl@immobilien-moertl.at](mailto: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 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup> und beinhaltet noch eine Bauparzelle von ca. 500 m<sup>2</sup>. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und der Nutzfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

#### 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.immobilien-moertl.at) oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

Kaufpreis: € 330.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche: ca. 120,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgrösse ca. 1.140,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 75,00 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 20 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 10 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: 100 m<sup>2</sup>

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| 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/(m <sup>2</sup> a) |
| 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











© 2016 0000 IMMOBILIENMÄSTL GEMBUH - L. NEMOMMÄSTL GÖ

Mit der Nutzung unserer Webseite erklären Sie sich damit einverstanden, dass wir Cookies zur Analyse unserer Besucherzahlen verwenden. Mehr Informationen zu den verwendeten Cookies erhalten Sie unter: [Datenschutzerklärung](#)

OK