

Großzügiges, kernsaniertes Wohnhaus mit 157m² WFL, 1234m² Grund und 3-fach Carport



Objektnummer: 7056/53

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3691 Nöchling
Baujahr:	1940
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	157,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	31,20 m ²
Kaufpreis:	338.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

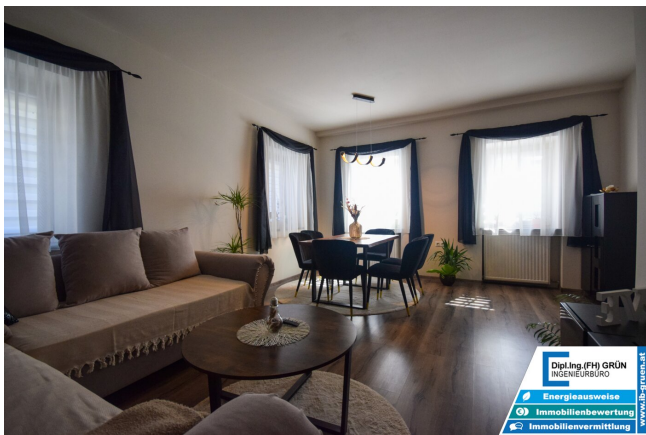
Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

T +43 660 25 88 158

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









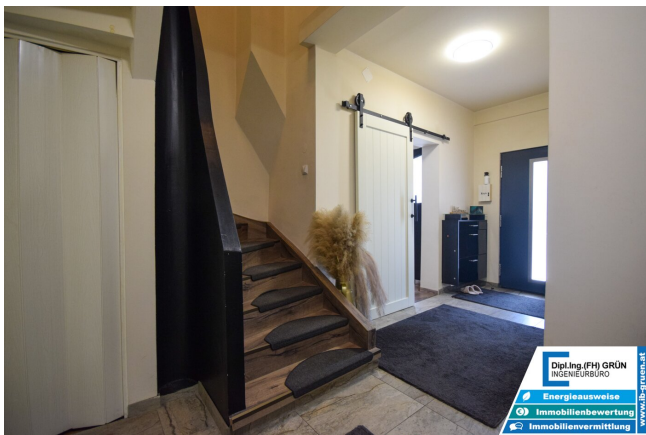
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

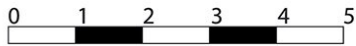
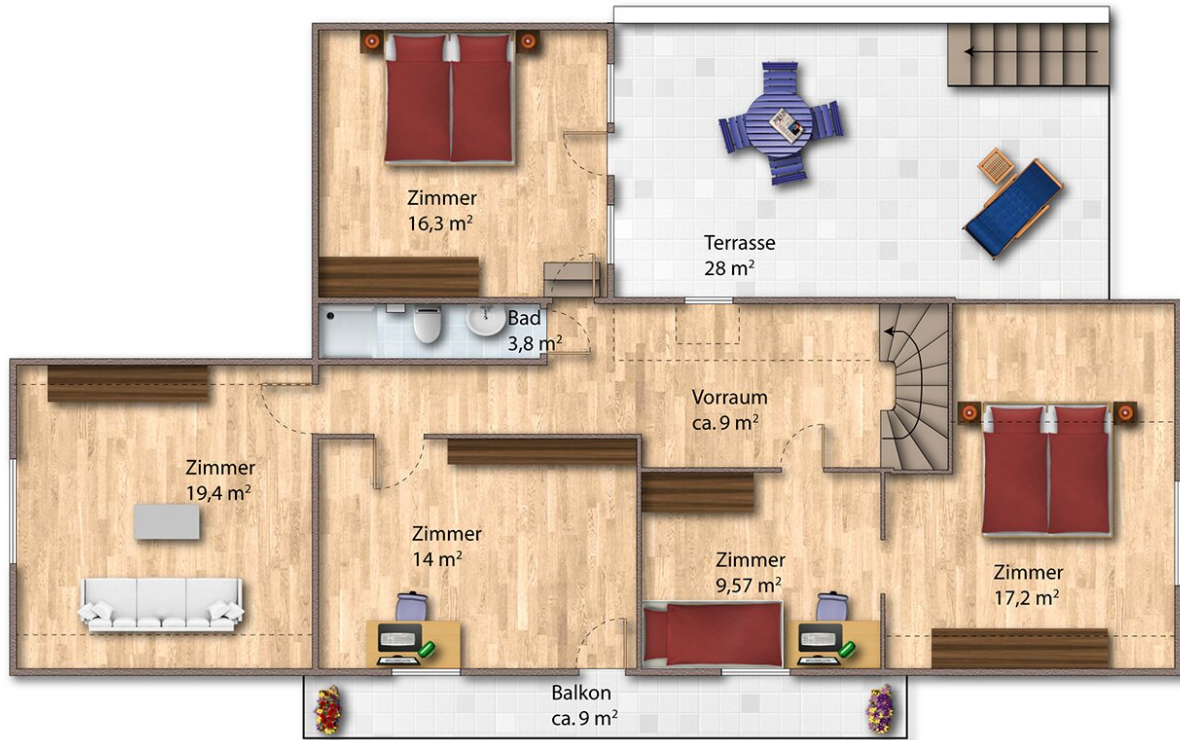
Energieausweise

Immobilienbewertung

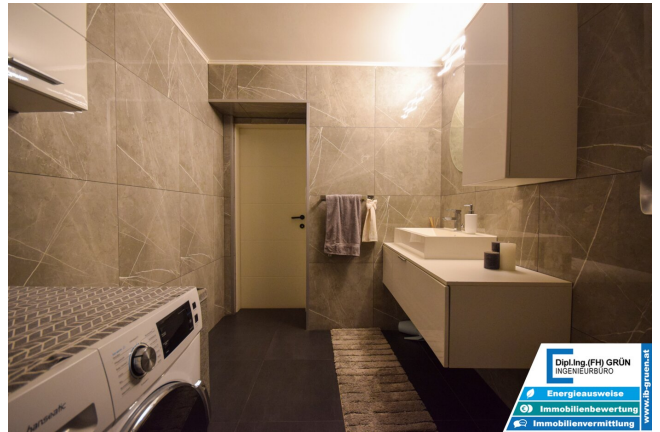
Immobilienvermittlung

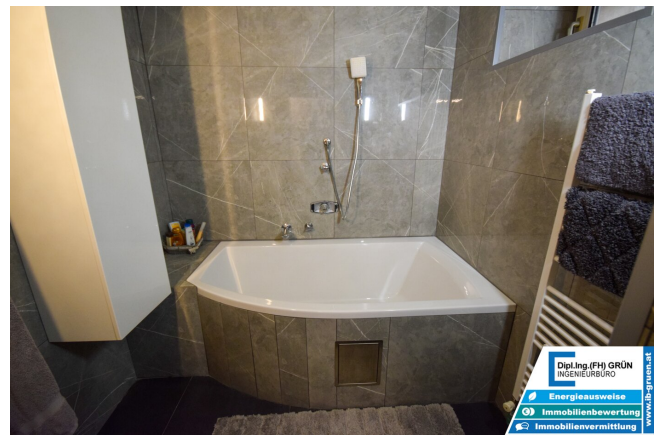
www.ib-gruen.at

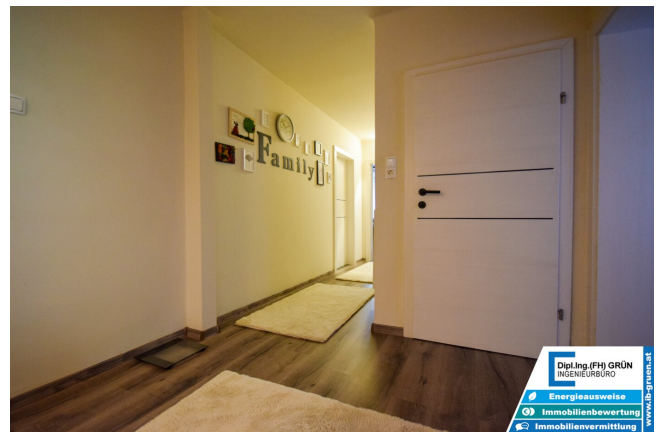
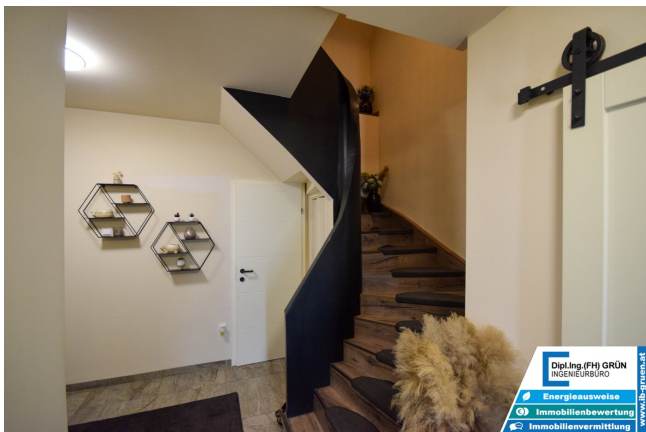


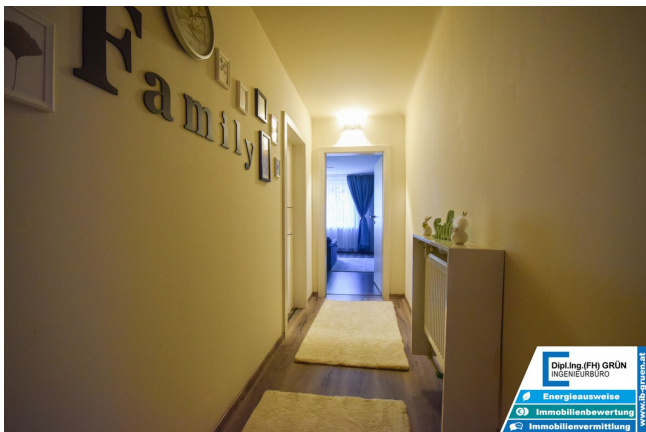
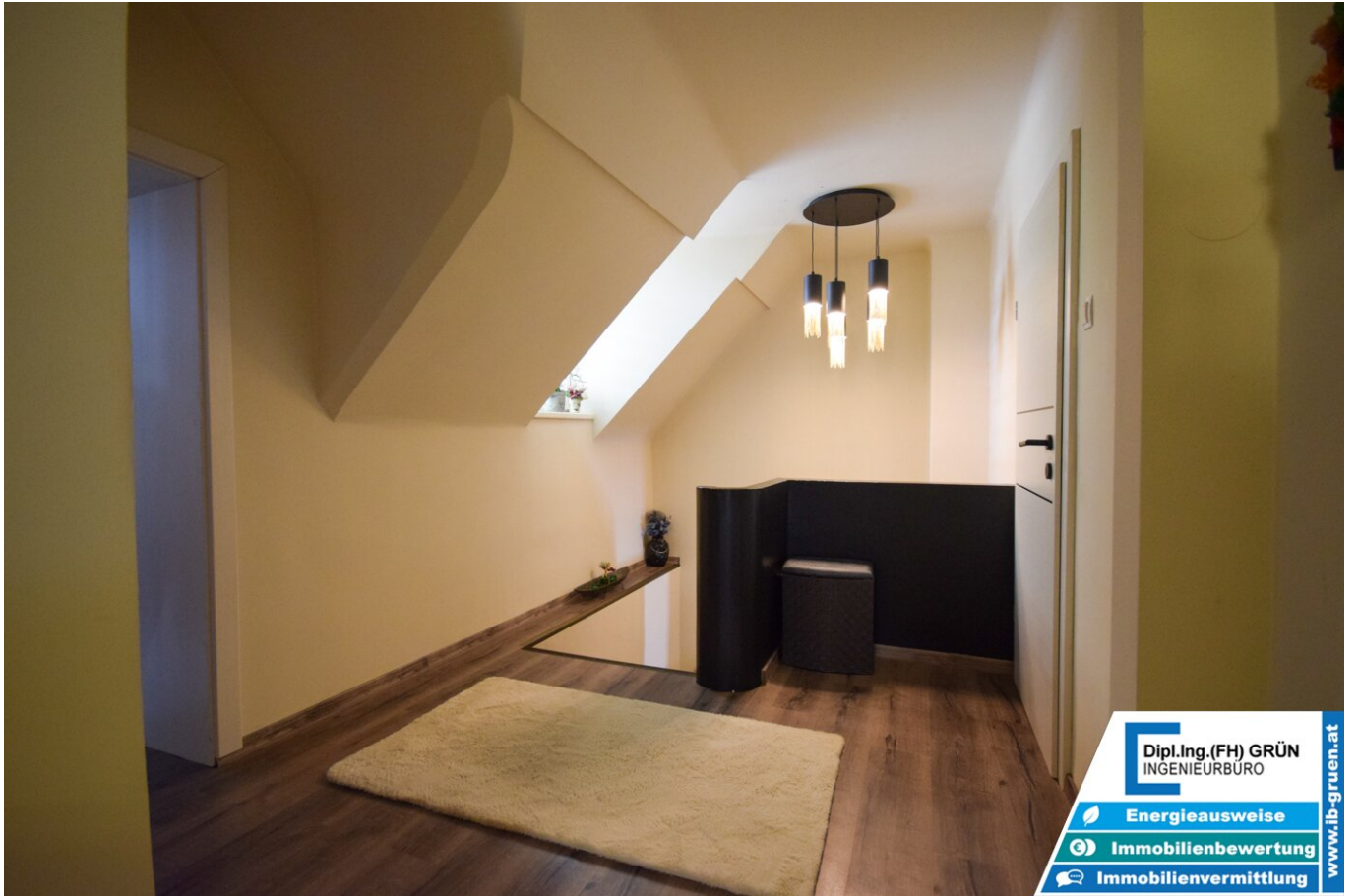


OBERGESCHOSS











Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

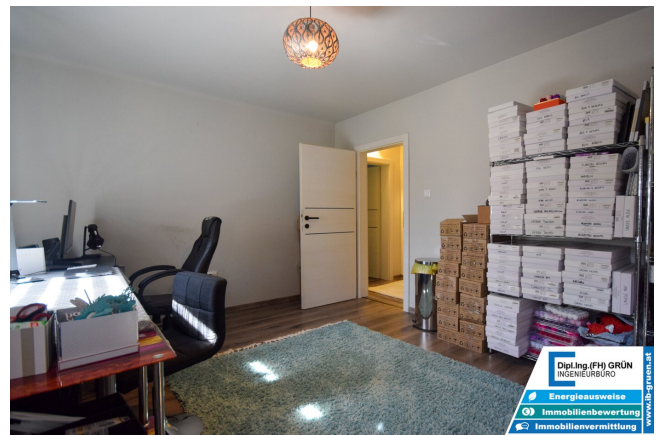
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

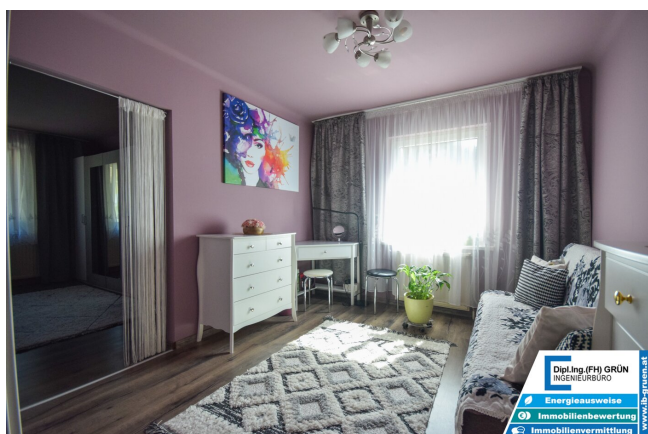
www.ib-gruen.at

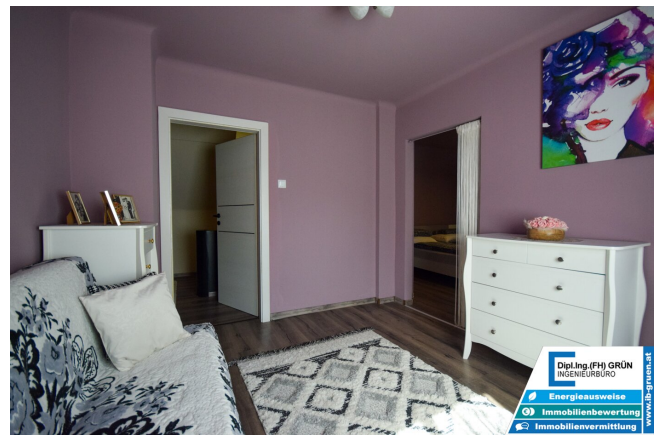
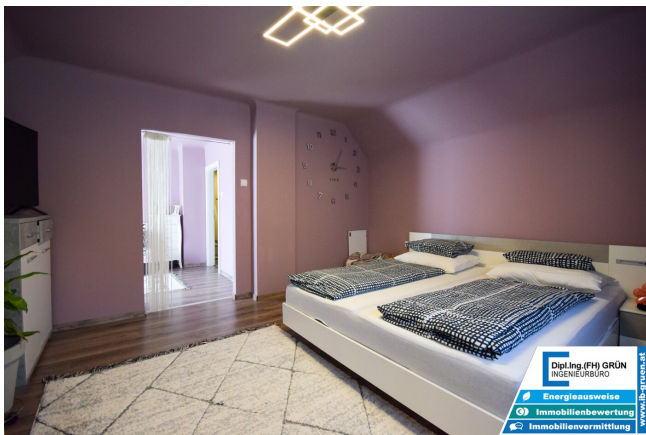


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at





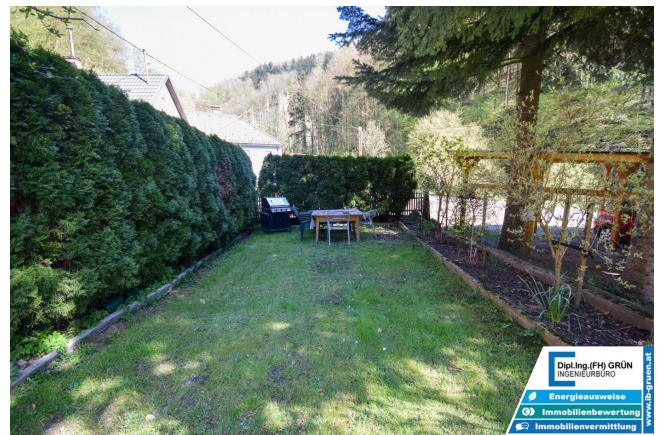






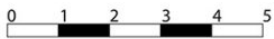




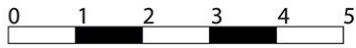
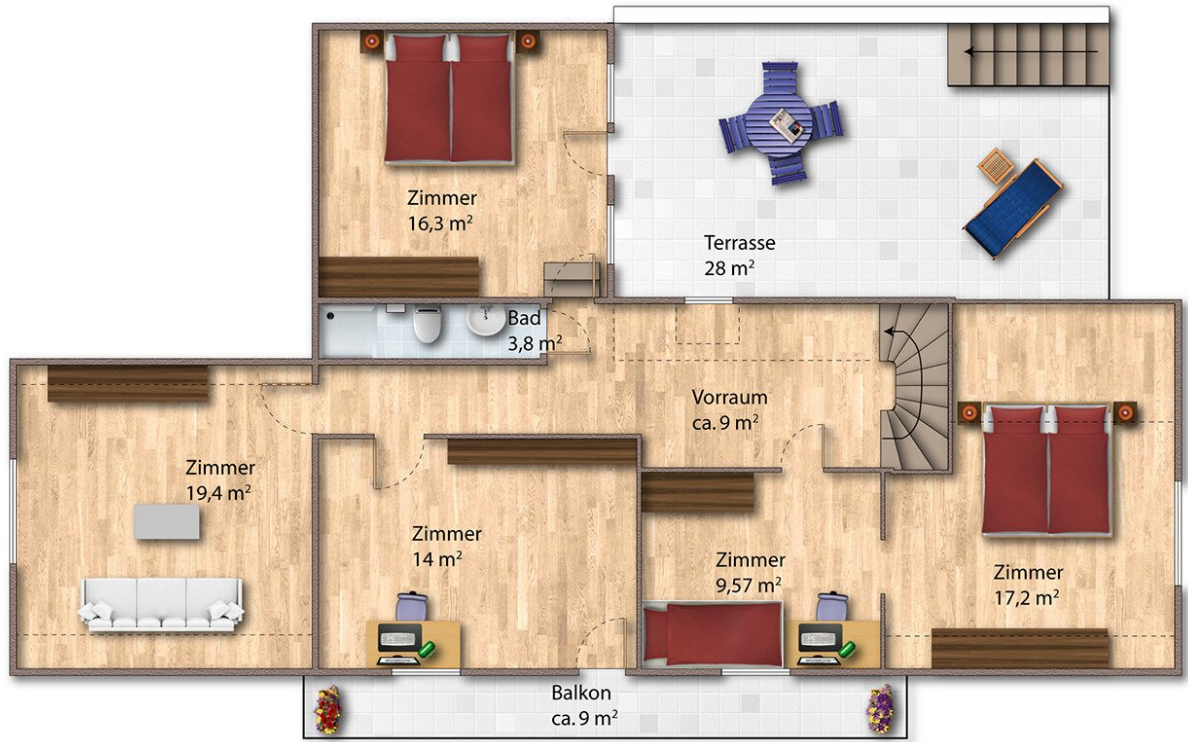








ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 1497/1 M 1:500 25 m

Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt dieses ursprünglich 1940 errichtete und zwischen 2018 und 2021 kernsanierte und liebevoll gestaltete Wohnhaus im Gemeindegebiet von Nöchling an der Grenze zwischen OÖ und NÖ.

Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen 1234m² großen Grundstück, bietet knapp 160m² Wohnfläche, mehrere Lagerräume, einen Gartenraum mit Bad und WC, eine Gartenhütte, einen Fischteich, sowie ein 3-fach Carport.

Wohnhaus:

Das Erdgeschoß betritt man über einen geräumigen Vorraum. Es gibt ein großes Wohnzimmer mit Essbereich, eine moderne Küche, sowie ein Badezimmer mit Dusche, Wanne und Toilette.

Hinter dem Wohnbereich liegen 3 „Kellerräume“ welche ausreichende Lagerfläche bieten.

Über die zentrale Treppe gelangt man in das Obergeschoß des Hauses, wo sich 4 große Schlaf- bzw. Kinderzimmer befinden. Zusätzlich gibt es noch ein kleines Zimmer, sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Auf der Vorderseite des Hauses befindet sich ein länglicher Balkon. Auf der Rückseite gibt es eine große Terrasse, welche sowohl über eine Terrassentür vom Obergeschoss, als auch über einen Treppenaufgang vom Außenbereich aus, erreichbar ist.

Links vom Wohnhaus befindet sich noch der ebenerdige Heizraum, sowie der Gartenraum, welcher über ein kleines Bad mit WC verfügt.

Garten und Außenbereich:

Das Wohnhaus liegt auf einem 1234m² großen Grundstück. Der Bereich rund um das Haus ist komplett eingezäunt. Außerhalb des Zaunes gibt es im Gartenbereich noch einen kleinen Fischteich. Im Bereich der Zufahrt befindet sich ein großer Carport für 3 Fahrzeuge.

Neben dem Gartenraum gibt es noch eine kleine Gartenhütte, welche als Stauraum für Rasenmäher und Co dient. Der Einfahrtsbereich vor dem Haus ist komplett mit Pflastersteinen befestigt. Hier können ebenfalls diverse Fahrzeuge abgestellt werden.

Technik und Sanierungen:

Das Wohnhaus dürfte ursprünglich um 1940 errichtet worden sein. Das Objekt wurde

allerdings zwischen 2018 und 2021 komplett kernsaniert. Dabei wurden die Fenster des Hauses größtenteils erneuert, das Dach wurde neu eingedeckt, Haustür, Innentüren, Bäder, Böden und Wände wurden neu gemacht. Ebenso wurde die Fassade mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet.

Das gesamte Haus wird mit einer Ölheizung (1998) über Heizkörper beheizt. Zusätzlich gibt es noch einen älteren Alles-Brenner, womit beispielsweise mit Holz dazu geheizt werden kann.

Lage und Infrastruktur:

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und grünen Lage entlang des Ysper-Baches in Mitterndorf im Gemeindegebiet von Nöchling. In knapp 2 Kilometer Entfernung befindet sich das Ufer der Donau.

Man wohnt somit in einer herrlichen Umgebung, wo auch die Freizeit in großartiger Natur verbracht werden kann.

Direkt vor dem Haus gibt es eine Bushaltestelle. Das Ortszentrum von Nöchling liegt ungefähr 6km entfernt. Dort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, sowie Kindergarten und Volksschule.

Entfernungen:

Ybbs ca. 10km, Sankt Nikola ca. 11km, Waldhausen im Strudengau ca. 14km, Grein ca. 15km, Wieselburg ca. 17km, Amstetten ca. 30km

Nutzen Sie diese großartige Gelegenheit und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m

Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <5.000m

Post <3.000m

Geldautomat <5.000m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap