

## Attraktive Doppelhaushälfte für Familien und Anleger



**Objektnummer: 7984/83**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3333 Sonntagberg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	157,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 249,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,02
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

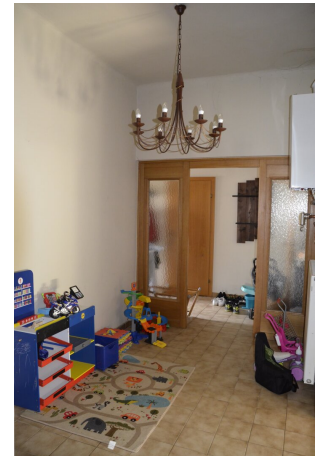
## Ihr Ansprechpartner



**Manfred Wagner**

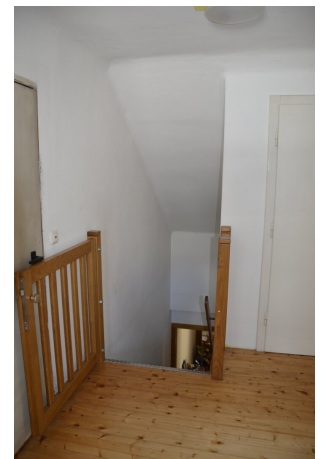
Mayrhofer GmbH  
Ikeaplatz 9/19  
4053 Ansfelden

T +43 664 4603928











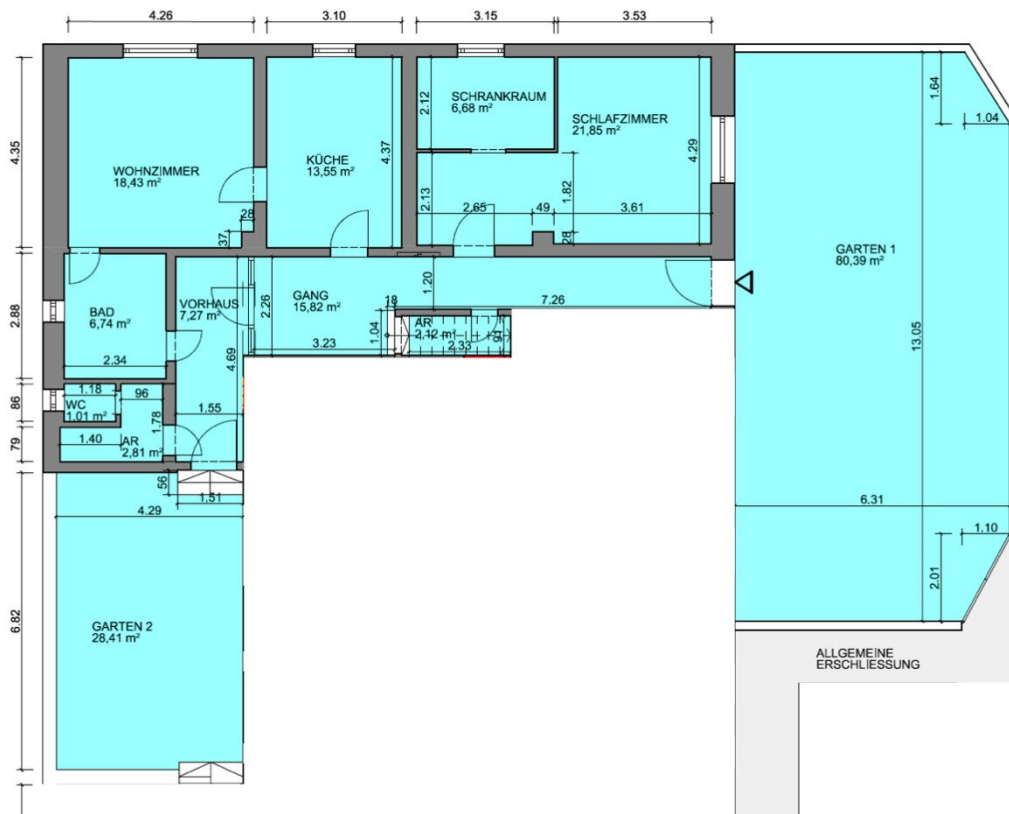


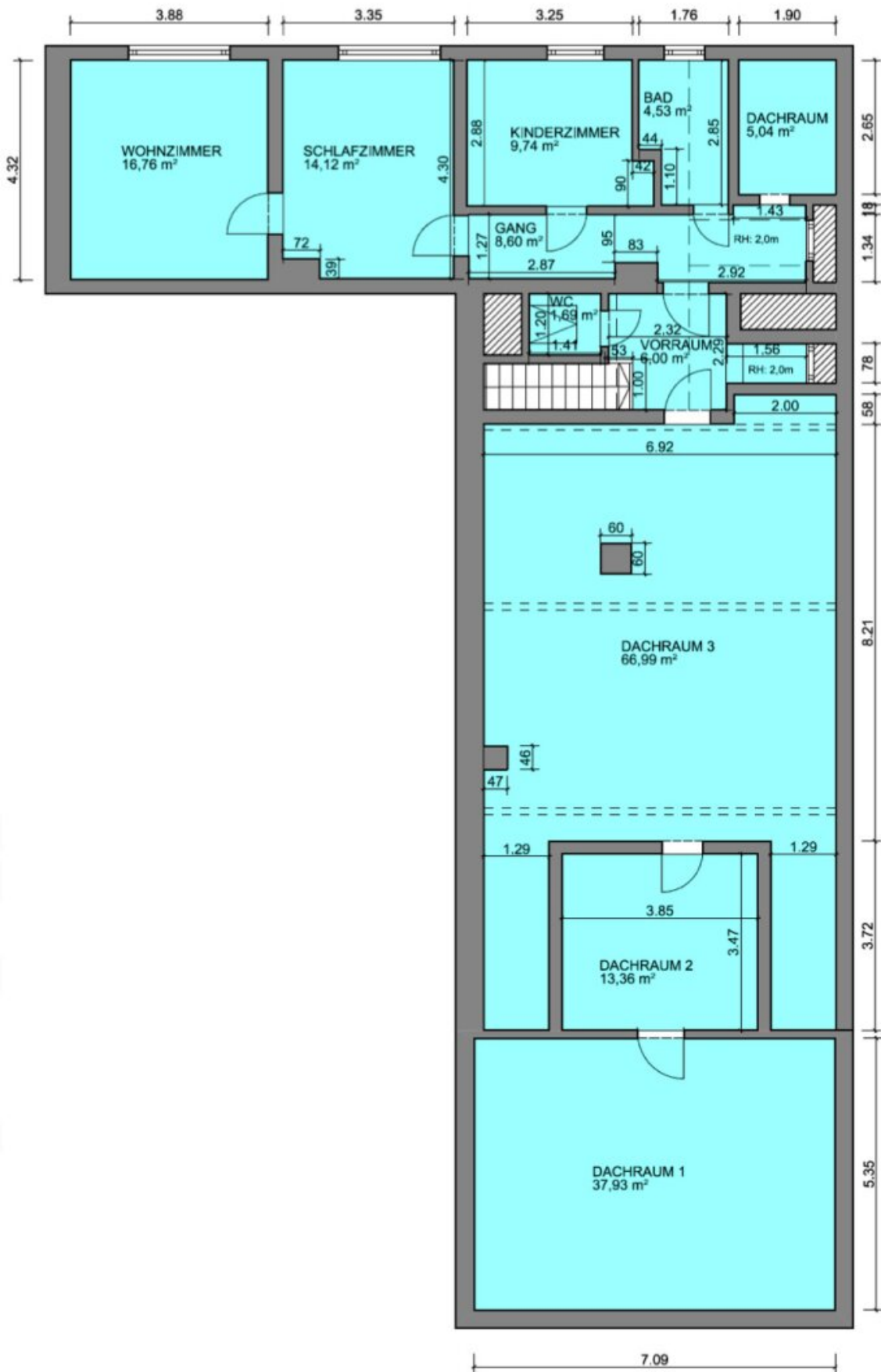














## Objektbeschreibung

Attraktive Doppelhaushälfte mit optimaler Verkehrsanbindung im vorderen Ybbstal für Wertanleger

Das Haus, welches sich auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, sowie einen Spitzboden aufteilt, bietet in Summe mit 7 Zimmern ein großräumiges Wohnerlebnis. Mit einer Wohnfläche von über 150 m<sup>2</sup> sind der Kreativität bei der Raumgestaltung, sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss keine Grenzen gesetzt. Zusätzlich besteht grundsätzlich die Möglichkeit vier weitere Dachräume nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Eines der besonderen Highlights der Liegenschaft ist der südöstlich ausgerichtete Garten mit altem Baumbestand und einem Spielplatz. Aufgrund der blickdichten Einfriedung bietet der private Garten zu jeder Jahreszeit viel Platz zum Relaxen. Weiters befindet sich im vorderen Teil des Grundstücks ein Abstellplatz für PKW's und ein zusätzlicher Garten, der als nützliche Abstellfläche für diverse Gartengeräte dient.

Durch die sehr zentrale und dennoch ruhige Lage können Sie fußläufig, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Bäcker, Supermarkt, Kaffeehäuser und sämtliche Lokale aufsuchen.

Eine optimale Chance für Wertanleger und all jene, die sich den Traum einer eigenen Immobilie verwirklichen möchten!

Derzeit ist die Liegenschaft an eine verlässliche Familie vermietet, wodurch eine stabile Einnahme von etwa 700 Euro Netto- Mietzins für den zukünftigen Hauseigentümer gewährleistet ist.

Ihre zukünftige Immobilie liegt in Böhlerwerk, am Fuße des Sonntagbergs. Dieser bietet am Hochplateau mehrere Aussichtspunkte, sowie eine berühmte Basilika welche weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt ist. Über den renommierten Ybbstalradweg gelangt man in die wunderschöne Statutarstadt Waidhofen an der Ybbs. Der aufstrebende Ort bietet zahlreiche kulturelle Angebote, sowie einige sportliche Aktivitäten und viele Kaffeehäuser die zum Verweilen und Genießen einladen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap