

## Schnäppchen - Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte



**Objektnummer: 7939/2300160900**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3124 Ambach
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sanela-Anamaria Erdelean-Adam**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 43

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause in Niederösterreich? Dann könnte diese Doppelhaushälfte in Ambach genau das Richtige für Sie sein! Mit einer Gesamtfläche von **235m<sup>2</sup>** bietet das Haus ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Der Kaufpreis von 99.000,00 € macht diese Immobilie besonders attraktiv und erschwinglich.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage in Ambach, einem charmanten kleinen Ort in Niederösterreich. Hier genießen Sie die Vorzüge des Landlebens und sind dennoch gut an die umliegenden Städte angebunden. Mit dem Bus gelangen Sie schnell und bequem in die Stadt und auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der Nähe vorhanden.

Das Haus verfügt über insgesamt **4 Zimmer**, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum - hier ist für jeden etwas dabei. Zudem gibt es einen kleinen gemütlichen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie Ihre grüne Oase gestalten und schöne Stunden im Freien verbringen. Ein **Carport** für Ihr Auto ist ebenfalls vorhanden, sodass Sie sich keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen müssen.

Das Haus ist massiv gebaut und bietet somit eine solide Grundlage für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Es ist jedoch zu beachten, dass eine Sanierung erforderlich ist. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche umzusetzen und das Haus nach Ihren eigenen Bedürfnissen zu gestalten. So können Sie sich Ihr Traumhaus schaffen und langfristig in die Zukunft investieren.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie sind die **2 WCs**, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Komfort bieten. Zudem gibt es genügend Stauraum für all Ihre persönlichen Dinge, sodass Sie genügend Platz haben, um sich in Ihrem neuen Zuhause einzurichten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Doppelhaushälfte in Ambach in Niederösterreich eine tolle Gelegenheit für alle ist, die ein Haus mit viel Potenzial zu einem erschwinglichen Preis suchen. Nutzen Sie die Chance, sich Ihren Wohntraum zu erfüllen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zu zeigen und Ihnen bei der Erfüllung Ihres Wohntraums behilflich zu sein. Kontaktieren Sie uns jetzt!

---

### Wer Ambach noch nicht kennt:

**Ambach** ist eine Ortschaft und eine Katastralgemeinde der Marktgemeinde Wölbling im Bezirk Sankt Pölten-Land in Niederösterreich.

Das Dorf liegt südlich von Oberwölbling am Ambacher Graben.

---

### **Nahversorger (Bäckerei, Supermarkt)**

Bäckerei 2,31 km

Supermarkt 1,84 km

### **Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)**

Bank 5,37 km

Post 2,77 km

Tankstelle 4,55 km

Trafik 0,69 km

### **Gastronomie und Ausgehen**

Restaurant 1,04 km

Pizza/Snack 8,20 km

### **Ausbildung und Kinderbetreuung**

Kindergarten 2,68 km

Volksschule 2,76 km

Mittelschule 2,76 km

### **Sport, Freizeit**

Schwimmbad/Therme 3,09 km

Fitnessstudio 11,58 km

### **Ärzte**

Arzt für Allgemeinmedizin 2,13 km

Zahnarzt 2,59 km

Kinderarzt 10,69 km

Apotheke 10,81 km

### **Öffentlicher Nahverkehr**

Bushaltestelle 0,34 km

Lokalbahnhof 4,69 km

---

### **Entfernungen mit dem PKW:**

St. Pölten ca. 16 min

Krems an der Donau ca. 18 min

Melk ca. 25 min

Tulln an der Donau ca. 37 min

Neulengbach ca. 32 min

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**