

## Kontakt



### Susanne Leonhartsberger

Telefon : +43 7416 52 939  
Mobil : +43 664 883 89 727  
E-Mail : s.leonhartsberger@remax-immoservice.at  
Büro : RE/MAX Immo-Service in Wieselburg, Immobilien  
Zehetner GmbH  
Rechtsträger : Immobilien Zehetner GmbH  
Adresse : 3250 Wieselburg, Hauptplatz 18  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 2789/886  
Objekt Typ: Haus  
Bundesland: Niederösterreich  
Adresse: 3683 Yspertal  
Kaufpreis: € 229.500,-  
Wohnfläche: ca. 203,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 7

## Beschreibung

### Wohnhaus in schöner Aussichtslage

- \* Wohnhaus in schöner Aussichtslage in Yspertal, Bezirk Melk
- \* Ruhelage am Waldrand, ca. 4 km außerhalb des Ortskerns
- \* Blick übers Yspertal, zum Peilstein und zum Ötscher
- \* Gesamtgrundstücksfläche ca. 884 m<sup>2</sup> - Widmung GEB-Grünland erhaltenswerte Bauten, Grünland
- \* Massivbau älteren Ursprungs, Aufstockung/Anbau ca. 1982
- \* Gesamtwohnfläche Erd- und Obergeschoß ca. 203 m<sup>2</sup> - 2 Wohneinheiten möglich
- \* ca. 30 m<sup>2</sup> Keller, ca. 59 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoß: Einstellraum, Heizraum, Tankraum
- \* Dach mit Ziegeldeckung
- \* Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Verglasung
- \* Fassadendämmung, oberste Geschoßdecke gedämmt
- \* Heizung/Warmwasser mit Ölzentralheizung BJ 1996
- \* Elektrik und Wasserleitungen großteils erneuert
- \* zusätzlich Holzofen in der Küche im Erdgeschoß
- \* Bad mit barrierefreier Dusche aus 2015
- \* WC auf beiden Wohnebenen, BJ 2018 und 2021
- \* schöner gepflegter Holzstadel mit ca. 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \* Anschlüsse: EVN-Strom, Post-Telefon, Wasserrecht an einer Quelle
- \* Abwasser wird über Senkgrube entsorgt
- \* gute Infrastruktur im Ort Ybbs: Schulen, Ärzte, Nahversorger, Gastronomie, viele Gewerbe des täglichen Bedarfs
- \* Freizeitangebot: Hallenbad/Sauna/Kletterwand, Pferdehof, schönes Wander- und Radlergebiet, Tennis- und Fußballplätze, Generationenpark
- \* öff. Busanbindung Richtung Ybbs/Bahnhof sowie ins Waldviertel
- \* ca. 25 Fahrminuten zu A1-Auffahrt und Bahnhof Ybbs
- \* Entfernung Wien-West ca. 130 km
- \* HWB: 100,6 fGEE: 1,73

#### Angebotspreis € 229.500,-

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis.

Aufgrund der Nachfrage kann es auch dazu kommen, dass der tatsächliche Kaufpreis über oder unter dem Angebotspreis liegt.

Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber, durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at](http://remax.at)!

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!

Tel. 07416 / 52 939

Kaufpreis: € 229.500,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:	ca. 203,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksgrösse	ca. 884,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 59,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	30 m <sup>2</sup>

---

beziehbar ab:	<b>nach Vereinbarung</b>
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	<b>teil unterkellert</b>
Anzahl d. Balkone:	1
Möblierung:	<b>teilweise möbliert</b>
Heizung:	<b>Zentralheizung mit Öl</b>
HWB:	<b>100.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)</b>
FGEE:	<b>1.73</b>

---

**Bauweise:** Ziegelmassiv

---











