



#0001008726

## Leistbares Einfamilienhaus in perfekter Lage zu Pöchlarn und Wieselburg!

3253 Niederndorf



Kaufpreis: 246.800,00 €  
Wohnfläche: 140,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Reinhard Lembacher  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
reinhard.lembacher@riv.at  
+43 664 60 517 517 90





## BESCHREIBUNG

LEISTBARES Wohnen ist auch in Zeiten sich normalisierender Verkaufspreise nicht allzu leicht, denn bei Häusern in dieser Preisklasse kann man zwar auf ähnliche Wohnflächen zurückgreifen, aber muß auch mit erhöhtem Investitionsbedarf rechnen! Bei diesem Haus ist dies nicht der Fall, denn es wurde 2017 kernsaniert, und nach Auszug nun nochmals renoviert, also stünde einem prompten Einzug nichts im Wege!

Wenn für Sie somit Platz für sich und Ihre Familie, und die Nähe zum Arbeitsplatz in Wieselburg oder Pöchlarn die wichtigsten Kriterien sind, sollte einem Kennenlernen vor Ort nichts mehr im Wege stehen! Fernab der Flächen im Inneren, ist das Haus bereits mit adäquaten Fenstern und einer wärmedämmenden Fassade versehen, und auch ein Carport bereits installiert. Geheizt wird bereits mit Pellets, und dank der Wendeltreppe vor dem Haus, kann das OG/DG auch gesondert betreten werden, was statt einer großen, auch zwei kleinere Wohneinheiten ermöglichen würde, und auch jenen entgegenkommt, deren Kinder noch zu Hause wohnen, aber den Kindesbeinen entwachsen sind. Die Räume im inneren teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Vorraum/Eingang, Wohnzimmer mit Pelletsofen, Schlafzimmer 1, Bad 1 (modernisiert), Schlafzimmer 2, Küche (modernisiert), Bad 2 (belassen).

Ober-/Dachgeschoss: Stiegenhaus bzw. Zugang Treppe außen, Vorraum mit Kochnische, Wohnzimmer mit Zugang Treppe & Klimaanlage, großes Schlafzimmer.

Außenbereich: Zugang Kellerraum, Terrasse vorm Eingang, Carport, kleiner Garten mit Gartenhäuschen, automatisches Zufahrtstor nebst Einfriedung

Wie im Video erkennbar (Sie finden diese unter den Links angeführt) liegt das Haus an der Nebenstraße die von Erlauf nach Bergland und Wieselburg führt. Das Verkehrsaufkommen ist hier natürlich deutlich niedriger (vor allem kaum Schwerverkehr) als entlang der Bundesstraße in Erlauf, und im Haus dank der Modernisierungen kaum spürbar! Der Garten ist leider nicht allzu groß ausgefallen, aber vor allem für jene die noch ein wenig mit dem Aufziehen der Kinder beschäftigt sind, könnte dieses Haus auch ad Preis, das ideale für den nächsten Lebensabschnitt darstellen!

Wir würden uns sehr freuen, eine Familie zu finden, die hier ob Arbeitsplatz in Pöchlarn, Wieselburg oder Ybbs ein leistbares und dennoch großräumiges Zuhause sucht, und freuen uns über Ihre AUSSCHLIESSLICH SCHRIFTLICHE ANFRAGE - bitte Kontaktformular in der von Ihnen verwendeten Internetplattform verwenden - zu der sich Reinhard Lembacher prompt bei Ihnen melden wird! Besichtigungen vor Ort sind ab 5. Juni möglich!



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1930
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	Carport, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	278,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	182,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	10,00 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	5,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	96,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Balkone	1

### MERKMALE

Sonderausstattung	Klimaanlage
-------------------	-------------



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	246.800,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	132,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Sonstige Kosten	60,00 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	120,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	312,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	246.800,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

In den Betriebskosten sind die Grundsteuer, Kanal- & Müllgebühr, Seuchenabgabe, Kosten für Rauchfangkehrer, Wasserbedarf, Hausversicherung abgeschätzt. Selbst zu bestreiten ist zusätzlich der Strombedarf mit eigener Anmeldung, sowie die Heizkosten via Pelletskauf!



## LAGE UND UMGEBUNG

Das an ERLAUF angrenzende NIEDERNDORF liegt am direkten Wege nach Bergland und somit Wieselburg. Dorthin sind es lediglich 7 km, was es ob vernünftiger Preise vor allem für dort arbeitende attraktiv macht. Auch nach Pöchlarn wären es gen Osten lediglich 7 km. Selbstverständlich finden Sie hier eine vor allem für Ihre Kinder attraktive Infrastruktur mit modernen Kindergärten, Schulen und zahlreichen Vereinen vor!

In Erlauf trafen übrigens am 8. Mai 1945 die Truppen der USA vom Westen und der Sowjetunion vom Osten aufeinander, was mit dem Museum "Erlauf erinnert" direkt gegenüber vom Geschäft, auch für künftige Generationen nachsehbar bleibt!

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

< 500m: Soft Technics - Edv Engelmaier

< 500m: Hoarrichta

< 1km: Tattoo By Herm

### Bildung

< 1km: NÖ Landeskindergarten Erlauf

< 1km: Volksschule

### Gaststätten

< 1km: Restaurant Langer

< 1km: Landgasthof s'Mostlandl

< 1km: Gasthaus-Pizzeria Schauer

Gasthaus Plaikawirt

### Kultur & Freizeit

< 1km: Erlauf Erinnert

### Sonstiges

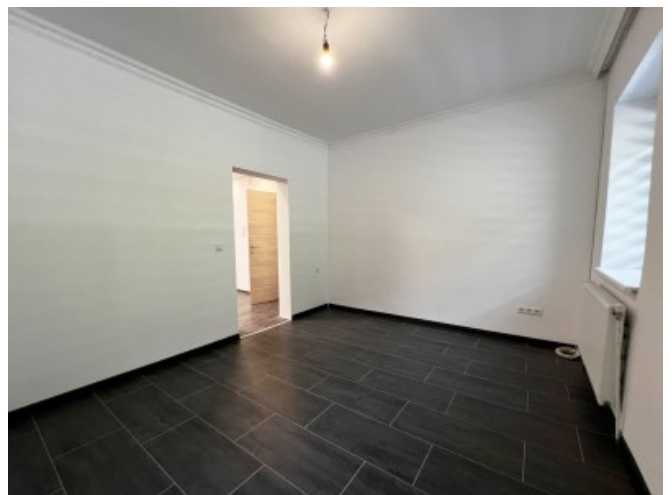
Franz Freitag

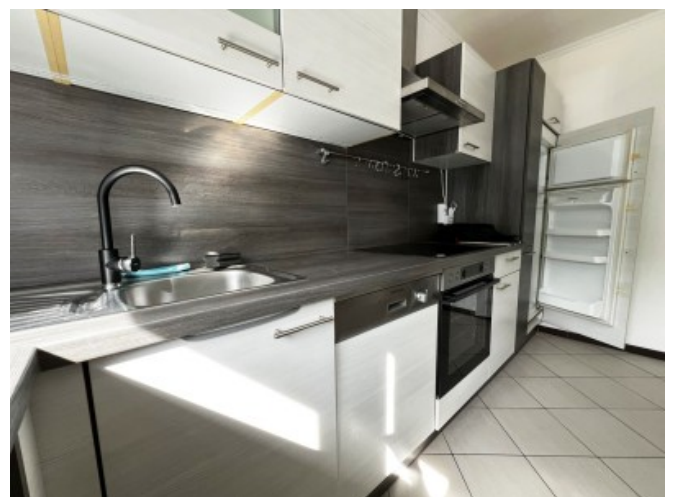
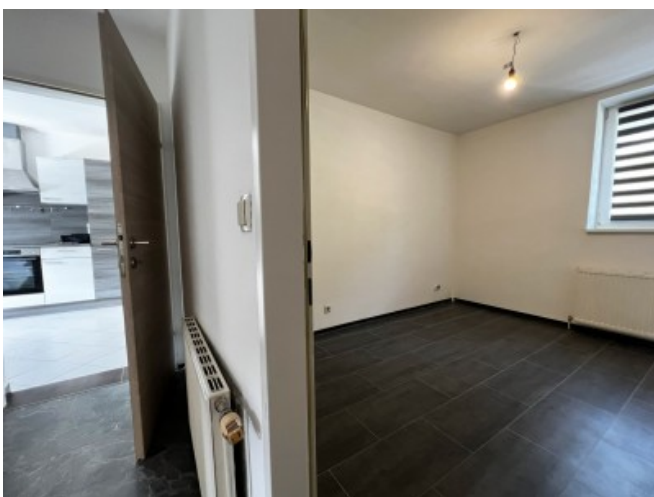
Kfz Derfler



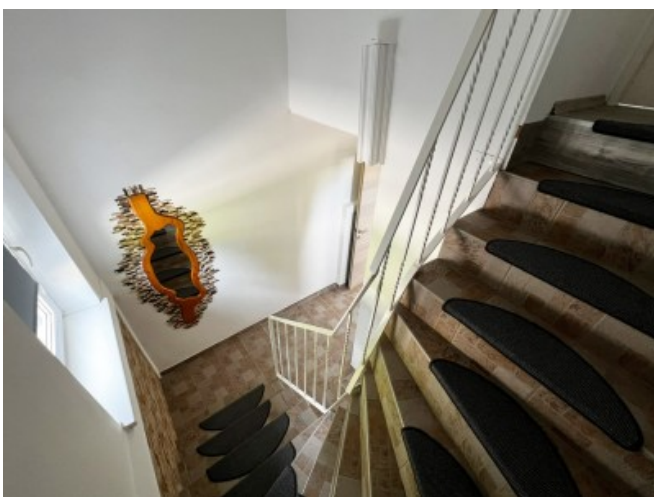
GALERIE















## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[EG](#)

[OG](#)

[Schnitt](#)

[Carport](#)

[Orthofoto](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Teaser Querformat](#)

[Friedensgemeinde Erlauf](#)

[LAGE GoogleMaps](#)

[Raiffeisenbank Pöchlarn](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

