



#0001008726

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

3253 Niederndorf



Purchase price: 246.800,00 €

Living Area: 140,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1930
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Pellets
Car Spaces	Carport, Open

### AREAS

Living Area	140,00 sqm
Usage Area	150,00 sqm
Total Area	278,00 sqm
Base Area	182,00 sqm
Cellar Area	10,00 sqm
Balcony Area	5,00 sqm
Garden Area	96,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3
Balconies	1

### FEATURES

Special configuration	Air Condition
-----------------------	---------------



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	246.800,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### RUNNING COSTS

Running costs	132,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Other Costs	60,00 € incl. VAT
-------------	-------------------

Heating Costs	120,00 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	312,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	246.800,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

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!



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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!

## INFRASTRUCTURE

### Shopping

< 500m: Soft Technics - Edv Engelmaier

< 500m: Hoarrichta

< 1km: Tattoo By Herm

### Education

< 1km: NÖ Landeskindergarten Erlauf

< 1km: Volksschule

### Gastronomy

< 1km: Restaurant Langer

< 1km: Landgasthof s'Mostlandl

< 1km: Gasthaus-Pizzeria Schauer

Gasthaus Plaikawirt

### Recreation

< 1km: Erlauf Erinnert

### Other

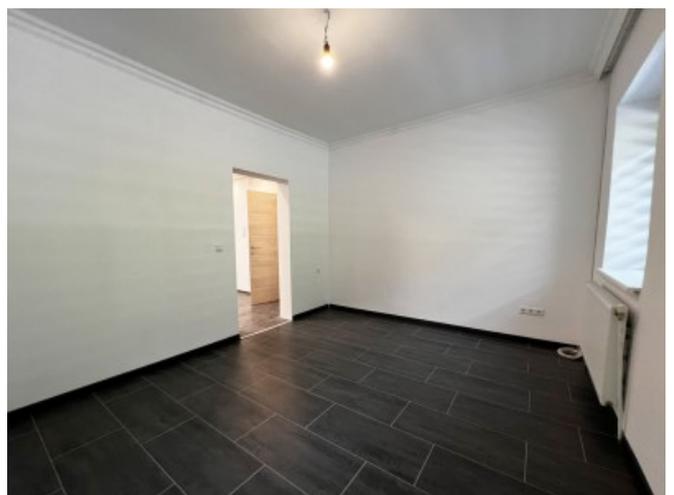
Franz Freitag

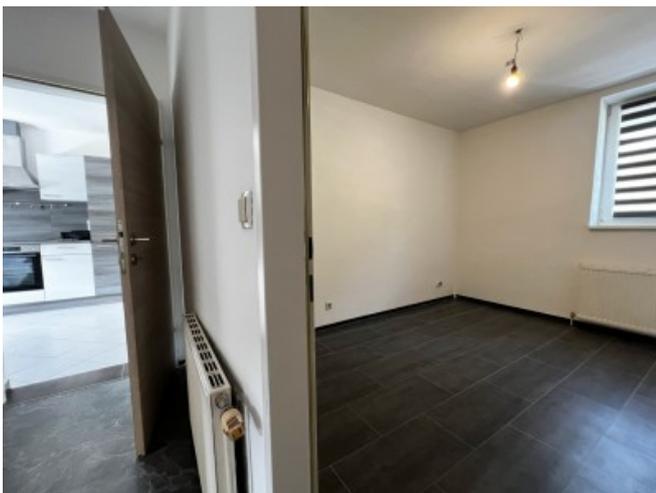
Kfz Derfler

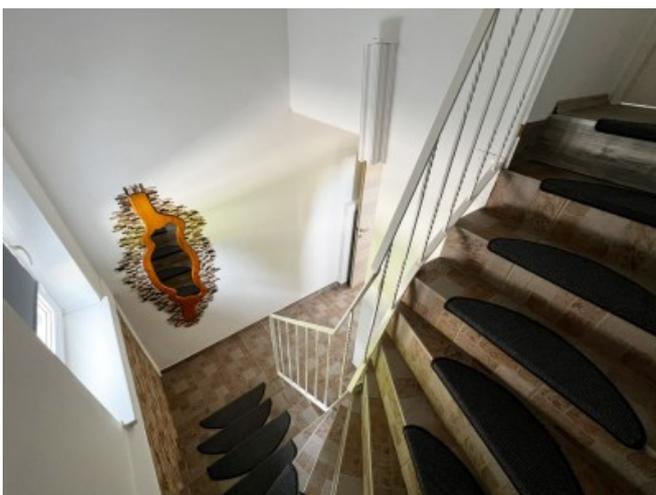


GALLERY













## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[EG](#)

[DG](#)

[Schnitt](#)

[Carport](#)

[Orthofoto](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Teaser Querformat](#)

[Friedensgemeinde Erlauf](#)

[LAGE GoogleMaps](#)

[Raiffeisenbank Pöchlarn](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

