



#0001008796

Neuwertiges und winterfestes Mobilheim an der Donau im Strudengau zu kaufen!

3323 Willersbach



Kaufpreis: 75.000,00 €
Wohnfläche: 30,00 m²
Zimmer: 2

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Urlaubsfeeling in knapp mehr als einer Stunde Entfernung zu Wien, oder weniger zu Linz gefällig? In diesem leistbarem Mobilheim in toller Lage inmitten des Strudengau, wäre dies prompt gewährleistet! Das winterfeste Eigenheim besticht mit neuwertiger Ausstattung und Technik, sowie dem Eigengarten und dem sehr kurzen Weg zur Donau!

Gelegen in der dritten Reihe inmitten einer Ferienheimsiedlung in Willersbach - zwischen Ybbs und Freyenstein am südlichen Donauufer - genießen Sie hier Ruhe und Entspannung. Das Heim an sich wurde komplett mit hochwertigem Holz renoviert, und verfügt auch über eine Veranda/Terrasse.

Dank zusätzlich angebrachter Isolierung im Ausmaß von 20 cm, dem Umstieg von Gas auf einen modernen Pelletsofen, eigener Wasserversorgung, Entsorgung via Ortskanal, neuem Boiler nebst neuen Wasserleitungen und vorhandener Möblierung, stünde weder dem promptem Erwerb, noch dessen Nutzung, nichts im Wege.

Die alljährlich obligate Pacht von € 1.100,- wurde für 2024 bereits entrichtet, ebenso auch das Gros der sehr überschaubaren Betriebskosten! Das auf den Bildern sichtbare Inventar würde den neuen Eigentümer übergeben! Ad Lage dürfen wir Sie ersuchen sich via den beigestellten Videos (unter "Links") einen noch besseren Eindruck, zu machen!

Reinhard Lembacher freut sich auf Ihre schriftliche Anfrage, und steht Ihnen ab 26. Juni für Besichtigungen vor Ort, zur Verfügung!

Wir würden uns



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Ferienhaus	Wohnfläche	30,00 m ²
Nutzung	Wohnen	Nutzfläche	35,00 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Gesamtfläche	45,00 m ²
Eigentumsform	Alleineigentum	Grundfläche	145,00 m ²
Baujahr	2010	Terrassenfläche	10,00 m ²
Heizung	Ofen: Pellets	Gartenfläche	100,00 m ²

FLÄCHEN

ENERGIEAUSWEIS

Nein, Frei stehendes Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche unter 50m² (Ausgenommen von der Informationspflicht lt. §3, EAVG 2012)

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Etagen	1
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1

MERKMALE

Lage	Nord	Räume und Flächen	Abstellraum
Zustand	Gut	Erschließung	Vollerschlossen
Fußboden	Laminat	Bauart	Holzbauweise
Möblierung	Vollmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche	Sonstiges	Gartennutzung

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	75.000,00 € inkl. USt.
-----------	------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	55,00 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	55,00 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Gesamtkaufpreis	75.000,00 € inkl. USt.
-----------------	------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

WEITERE KOSTEN

Pachtbetrag (jährlich)	1.100,00 € inkl. 10% USt.
------------------------	---------------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Willersbach liegt im Strudengau direkt an der Donau und dessen Donauradweg, zwischen Ybbs und Freyenstein. Leicht erreichbar auch aus Amstetten, genießen Sie hier tollen Ausblick, und können auch den Sprung in die Donau wagen.

Nahe gelegen sind auch das Donaukraftwerk Ybbs/Persenbeug, das Schloss Persenbeug, der Weg ins Waldviertel via Yspertal sowie Grein, Ardagger mit dem Mostbirnhaus und viele weitere Destinationen, wie auch die West- bzw. Autobahn dank dem nahen Ybbs!

INFRASTRUKTUR

Tourismus

< 500m: Camping Krenn

Schloss Persenbeug

Gaststätten

< 500m: Willersbacherhof Krenn

< 1km: Gasthof Hinterleithner

Krenn Willibald

Gasthof Krenn

Bildung

NÖ Landeskindergarten Sankt Martin-Karlsbach, Sankt Martin

Volksschule

NÖ Landeskindergarten Hofamt Priel

Sonstiges

Raiffeisen BANK

Raiffeisen Bank



GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Präsentationsvideo](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[LAGE via Google Maps](#)

[Gemeinde Neustadt/](#)

[Raiffeisenbank Ybbs](#)

[YouTube-Channel](#)

[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

