



#0001008949

## Doppelhaushälfte in Sooß unweit von Loosdorf und Hürm inkl. PV-Anlage

3382 Sooß



Kaufpreis: 378.000,00 €  
Wohnfläche: 141,00 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

Der Traum vom Hausbau wurde leider nicht leichter in den letzten Jahren, und auch die Suche nach innovativen Alternativen endete meist bei sehr ähnlich gestalteten Reihenhäuser in Randlagen.

Bei diesem Objekt wiederum, können wir Ihnen eine ideal ausgerichtete, und effizient vom Baumeistern in der Region geplante und umgesetzte Doppelhaushälfte anbieten, die im Grünen gelegen, mit folgenden Eigenschaften aufwartet:

- Wohnnutzfläche über 141 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrasse gen Eigengarten
- Lage im Grünen (Bach direkt neben Garten) - Widmung Bauland Wohnen - und doch nah zu Melk, Loosdorf & Co.
- völlig neu gebautes Gebäude mit Luft-Wärmepumpe von Viessmann, Photovoltaikanlage von Huawei, Fenstern aus Kunststoff-Aluminium mit 3-fach-Verglasung u.v.m.
- sämtliche Anschlüsse vorhanden - EVN, Tel, Kanal, Ortswasser (BWT-Enthärtungsanlage auch bereits installiert - Außenstiege wird noch fertiggestellt
- kaum Betriebskosten dank Eigenversorgung der Heizung via PV und sehr hoher Energieeffizienz - siehe Energiekennzahlen
- Angebotspreis belagsfertig (wie auf Bildern aktuell), optional auch schlüsselfertig (Böden, Fliesen, Türen etc.) erhältlich
- Parkplatz vor dem Haus straßenseitig, Carport optional erwerbbar
- Möglichkeit sämtlicher individuell gewünschter Anpassungen in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer

Bewusst nicht verbaut wurde bereits eine Küche, da diese ja Ihrem Geschmack entsprechen sollte. Das Objekt liegt direkt an der Straße von Loosdorf nach Sankt Leonhard, weshalb es auch von der Straße abgewandt, und gen Garten & Bach ausgerichtet wurde. Dank der modernen Fenster, ist hier keine Lärmbelästigung zu erwarten!

Reinhard Lembacher freut sich auf Ihre ausschließlich SCHRIFTLICHE ANFRAGE - bitte Ihre Daten inklusive aktueller Adresse angeben - auf deren Basis wir Ihnen noch weitere Informationen zusenden dürfen, um in weiterer Folge, eine Besichtigung vor Ort zu vereinbaren!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2022
Heizung	Zentralheizung: Luft-Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	476,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	80,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	8,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	396,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	36,90
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,54
fGEE Klasse	 A++

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

### MERKMALE

Fußboden	Parkett, Fliese	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Unmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster, Badewanne
Lage	Süd-Osten	Räume und Flächen	Abstellraum, Gäste WC / Toilette



Zustand

Erstbezug

Erschließung

Teilerschlossen





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	378.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	165,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	165,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	378.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### WEITERE KOSTEN

Aufpreis SCHLÜSSELFERTIG (Einmalig)	22.800,00 € inkl. USt.
--	------------------------

Aufpreis Carport (Einmalig)	18.600,00 € inkl. USt.
-----------------------------	------------------------

Seitens des Inhabers, ist es auch möglich die Zahlung in Raten vorzunehmen, ein Beispiel:  
Kaufpreis prompt € 128T, Restwert nach rund 6 Jahren 170T via monatliche Rate über € 1.600,-



## LAGE UND UMGEBUNG

Die neu gebaute Doppelhaushälfte, liegt direkt an der Straße die von Loosdorf nach Sankt Leonhard führt, und ist gen Südwesten - der Straße abgewandt - ausgerichtet. Unterhalb des Gebäudes findet sich sogar ein Bach entlang Ihres Gartens, den Sie nach eigenen Wünschen gestalten können. Der kleine Ort - Teil der Gemeinde Hürm - ist vor allem für das Schloss bekannt, das heute als landwirtschaftliche Fachschule genutzt wird.

Sooß ist äußerst dank seiner Lage im Grünen sehr beliebt, sind doch die Distanzen zu den potentiellen Arbeitsorten Melk, Loosdorf oder Sankt Pölten, sehr überschaubar, und auch die A1-Westautobahn, wie auch die Westbahn, leicht erreichbar!

## INFRASTRUKTUR

### Tourismus

Schallaburg

### Gaststätten

Gasthaus Kraus Zur Wallfahrtskirche

Gasthaus Temper

Landgasthaus Falkensteiner

### Kultur & Freizeit

Schloss Sooß

### Einkauf

Unimarkt & Co.

### Sonstiges

JET

RLH Mostviertel Mitte reg.GenmbH.

### Bildung

Neue Mittelschule

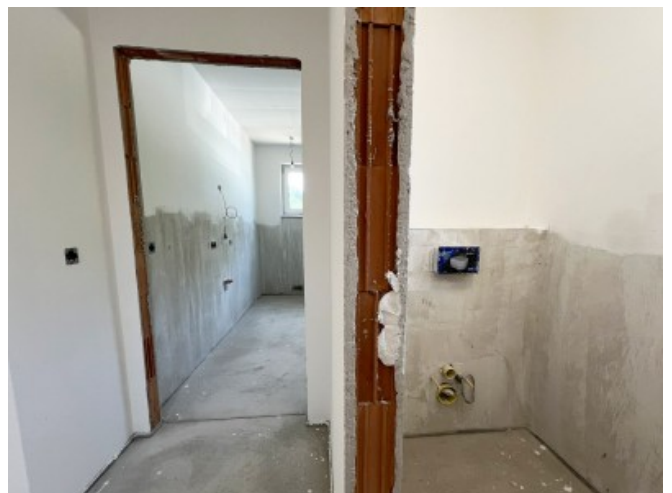
Volksschule

### Verkehrsanbindung

P+R Bahnhof Loosdorfxxx Hürmer Straße

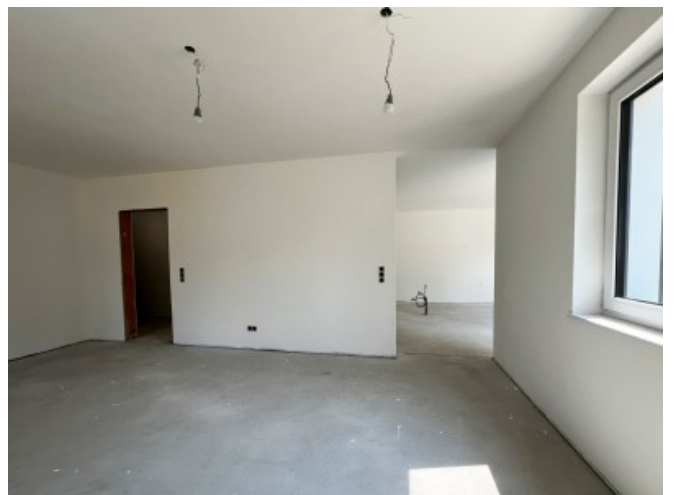


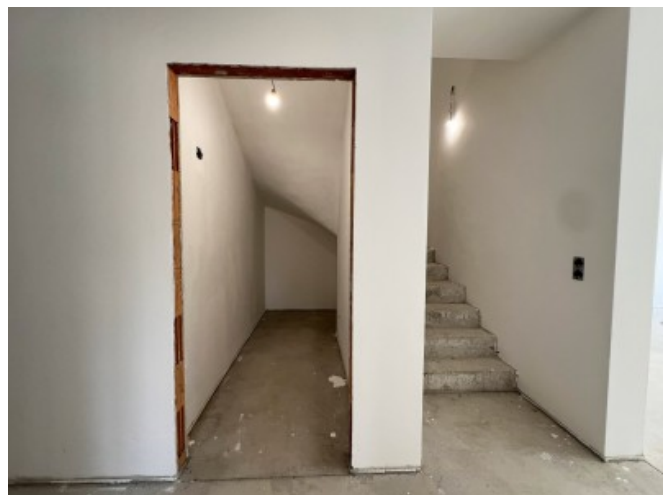
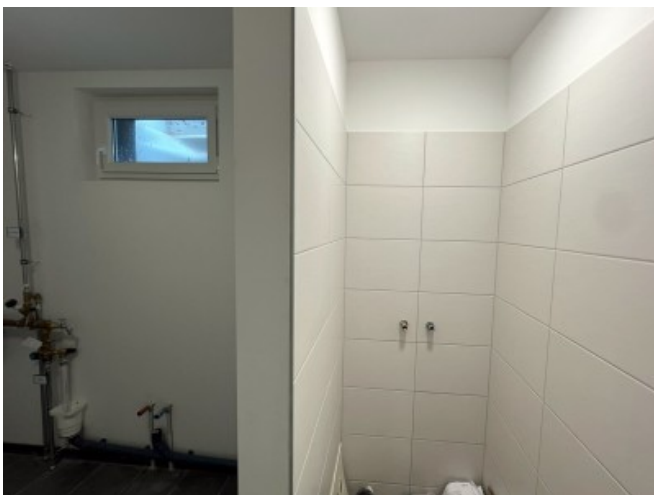
GALERIE

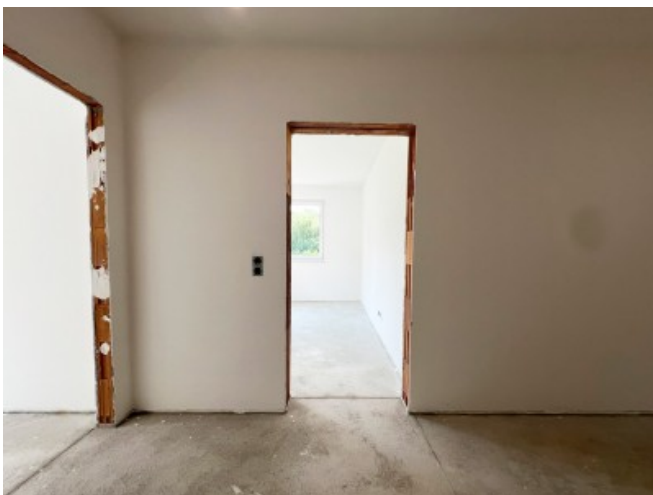
















## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Untergeschoß](#)

[Obergeschoß](#)

[Orthofoto 1:1000](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Gemeinde Hürm](#)

[Raiffeisenbank Melk](#)

[YouTube-Channel](#)

[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

