



#0001009089

## Vorankündigung: günstige Doppelhaushälfte im Yspertal!

3683 Hofamt Priel



Kaufpreis: 139.500,00 €

Wohnfläche: 78,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





## BESCHREIBUNG

Klein aber fein ist wohl die treffendste Bezeichnung für diese Doppelhaushälfte im unteren Yspertal, genauer in Pemperreith in der Gemeinde Hofamt Priel!

Seit Jahrzehnten in Familienbesitz, finden Sie hier neben der ins Waldviertel gen Norden, oder zur Donaubrücke Ybbs gen Süden führenden Straße, dieses Objekt vor, das fernab der angegebenen Räumlichkeit, auch über eine große Gartenfläche verfügt, die von Nadelbäumen dominiert wird. Vor dem Haus finden Sie zum komfortablen Parken ein Carport, wie auch ein Gartenhäuschen vor.

Gewohnt wurde bis dato im EG, das sich auf Wohnzimmer mit Balkon, Küche, Essbereich, Schlafzimmer, Bad und WC nebst Stiegen in die weiteren Geschosse aufteilt. Vollunterkellert bietet sich viel Nutzfläche, das auch den prompt ausbaubaren Dachboden, wie auch zwei Gartenhütten miteinschließt.

Wie im Waldviertel üblich, wird hier noch mit Öl geheizt - zuzüglich "Not"-Holzofen. Ein kleines Update in optischer Hinsicht ist mitunter ratsam, wobei alles vor Ort einen sehr gepflegten Eindruck widerspiegelt. Kurzum, bietet sich hier für Sie eine äußerst günstige Gelegenheit, Wohnraum in einer soliden Basis zu erwerben. Die nebenan führende Strasse ist innen kaum wahrzunehmen, was auch der Ausrichtung gen Südwesten geschuldet ist!

Reinhard Lembacher freut sich bei Interesse sehr, über ich ausschließlich schriftliche Anfrage, um Sie mit weiteren Details versorgen zu können, und auch in weiterer Folge einen Besichtigungstermin - ab 19. August möglich - zu vereinbaren!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN		FLÄCHEN	
Objektkategorie	Einfamilienhaus	Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>
Nutzung	Wohnen	Nutzfläche	240,00 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Gesamtfläche	1.208,00 m <sup>2</sup>
Eigentumsform	Alleineigentum	Grundfläche	127,00 m <sup>2</sup>
Baujahr	1980	Kellerfläche	78,00 m <sup>2</sup>
Heizung	Zentralheizung: Öl	Balkonfläche	6,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze	Carport, Freiplatz	Gartenfläche	1.081,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

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

### MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche	Sonstiges	Gartennutzung



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	139.500,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

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

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

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	285,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	139.500,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Wenn Sie von der Donaubrücke Ybbs-Persenbeug den Weg ins Waldviertel, also ins Yspertal in Angriff nehmen, finden Sie kurz vor Altenmarkt-Yspertal, zu linken den Weiler Pemperreith in der Gemeinde Hofamt Priel vor. Direkt neben der Straße befindet sich dieses Objekt, mit Aussicht zum Südwesten.

Somit zum südlichen Waldviertel zugehörig, verfügen Hofamt Priel und das benachbarte Persenbeug über alle infrastrukturellen Voraussetzungen zum Einkaufen, Gesundheit aber auch Schulen betreffend. Attraktiv und beliebt sind vor allem die Donaulände nebst Donauradweg ebendort!

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

Neue Mittelschule

NÖ Landeskindergarten Hofamt Priel

### Gaststätten

Restaurant Bohm

Gasthof zur Roten Säge

### Tourismus

Pfarre Persenbeug

Schloss Persenbeug

### Kultur & Freizeit

Heimatismuseum Persenbeug-Gottdorf

Mahnmal Hofamt Priel

### Gesundheit

Diplom Tierarzt Doktor Zlamal Peter

### Sonstiges

Raiffeisen BANK

## LINKS UND DOWNLOADS



[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Kellergeschoss](#)

[Dachgeschoss](#)

[Gemeinde Hofamt Priel](#)

[Yspertal-Tourismus](#)

[Raiffeisenbank Persenbeug](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[TikTok-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[weitere Objekte des Maklers](#)

