



#0001009090

Vorankündigung: Landsitz mit Aussicht und enorm großzügigen Platzverhältnissen in Oed!

3312 Oed bei Amstetten



Kaufpreis: 569.200,00 €
Wohnfläche: 250,00 m²
Zimmer: 9

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Einen Traum in Hinblick auf Platz, Gestaltung, Aussicht und Garten stellt dieser exklusive LANDSITZ in Oed dar. Etwas außerhalb in "Oedschachen" gelegen ist hier trotz Ortsnähe auch die A1 nicht mehr wahrnehmbar, was die Siedlung äußerst beliebt bei Familien macht. Dank der enormen Größe finden hier problemlos ZWEI FAMILIEN Platz, idealerweise in Form eines Mehrgenerationenhauses!

Im Aussenbereich finden gleich DREI Fahrzeuge Platz, wobei auch die Doppelgarage natürlich Raum für Mobile aller Art bieten würde. Das Erdgeschoss umfasst nicht nur ein wunderbares Stiegenhaus das zum Obergeschoß hin offen gestaltet wurde, sondern auch eine große Wohnküche mit anschließendem Wintergarten, ein Schlafzimmer, Bad, WC, ein attraktiver Vorraum zum Balkon hin sowie ein Abstellraum und eine Waschküche.

Im Dachgeschoß wiederum sind gleich drei potentielle Schlaf- und Kinderzimmer, wie auch eine weitere Küche, Bad, WC und ein weiterer Balkon vorhanden. Aber auch der Keller birgt beinahe 150 weiterer m² Nutzfläche viel Platz im Sinne einer sehr großen Werkstatt, Technik- und Kellerräumen, und führt auch in den großen Garten des Hauses! Auch dieser ist bereits klug und vor allem großzügig angelegt, und verfügt über eine adäquate Einfriedung in jeder Hinsicht!

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 zu vereinbaren!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN		FLÄCHEN	
Objektkategorie	Mehrfamilienhaus	Wohnfläche	250,00 m ²
Nutzung	Wohnen	Nutzfläche	461,00 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Gesamtfläche	1.320,00 m ²
Eigentumsform	Alleineigentum	Grundfläche	212,00 m ²
Baujahr	2004	Kellerfläche	149,00 m ²
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme	Balkonfläche	42,00 m ²
Stellplätze	2 x Garage, 3 x Freiplatz	Terrassenfläche	42,00 m ²
		Gartenfläche	1.108,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	9
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster, Badewanne
Sonstiges Gebiet	Gartennutzung Am Stadtrand	Lage	Nord, Ost



Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wintergarten		
Zustand	Gut	Alterskategorie	Altbau
Erschließung	Vollerschlossen	Fußboden	Stein, Parkett
Keller	Vollunterkellert	Kücheneinrichtungen	Wohnküche, Speisekammer



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

Kaufpreis	569.200,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	385,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	385,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	569.200,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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



LAGE UND UMGEBUNG

Einen deutlichen Aufschwung erfuhr das beschauliche Oed in den letzten Jahren. Die Ansiedlung zahlreicher Betriebe dank Nähe zur Autobahn - eigene Abfahrt - die Renovierung des Sturmhofes, neue Sportanlagen und die gute Erreichbarkeit von Amstetten aber auch Aschbach und Ybbstal, Wallsee oder Haag, sorgten für deutlichen Bevölkerungszuwachs im Ort!

Ein wenig außerhalb findet sich dieses Objekt in Oedschachen vor, das mit Aussicht gen Norden und Donau, und Platz in jeder Hinsicht glänzt. Speziell ins begehrte Wallsee und seinen Donauarm, wie auch die zahlreichen Mosttheurigen in der Region, ist es quasi nur ein "Katzensprung", wie Sie vor Ort feststellen werden!

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

Landarztteam Für Allgemeinmedizin Dr. Heschl Og

DDr. Peter Hidasi

Einkauf

Lagerhaus Baustoffe Und Bauservice

Bildung

Volksschule Oed

Kindergarten Oed

Volksschule

Gaststätten

Fischerparadies

Gasthaus Parlament

Sonstiges

Raiffeisen BANK Wallsee



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Orthofoto](#)

[DG](#)

[EG](#)

[KG](#)

[Schnitt A](#)

[Schnitt B](#)





[Gemeinde Oed-Öhling](#)

[Mostviertel-Tourismus](#)

[Raiffeisenbank Persenbeug](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[TikTok-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[weitere Objekte des Maklers](#)

