



#0001009155

## Mehrparteienhaus in Persenbeug - drei Mietwohnungen direkt an der Donaulände gelegen!

3680 Persenbeug



Purchase price: 279.600,00 €

Living Area: 168,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 7



YOUR CUSTODIAN



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





## DESCRIPTION

Ein günstiges Ertragsobjekt hätte Reinhard Lembacher für Sie ab sofort in Persenbeug vorrätig. Das Mehrparteienhaus birgt drei Mietwohnungen - davon eine erst 2019 erbaut - und sollte auch dank der Lage an der beliebten Donaulände und dem Donauradweg fernab von Mietern auch Anleger anziehen!

Im Obergeschoß sind die beiden ersten Mietwohnungen angebracht. Zentral via Vordereingang erreichbar verfügt Wohnung zwei über eine Wohnfläche von rund 51 m<sup>2</sup>. Wohnung eins wiederum wird von der Gebäuderückseite betreten - erreichbar via Zentraleingang und Garage - und bringt auf 37 m<sup>2</sup> neben einem Zimmer auch Küche, Bad und separates WC mit Waschküche unter!

Im Dachgeschoss wiederum, findet man die erst 2019 etablierte Wohnung drei vor. Diese glänzt fernab von 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und entsprechenden Räumen, vor allem mit einem neuwertigen Bad nebst Küche in selber Qualität!

Wie Sie an den Grundrissen erkennen können, ist das EG des Hauses als Nutzfläche bzw. Keller bis dato genutzt worden, da in früheren Zeiten, das Geschoß vom Hochwasser gefährdet war. Da dies nun nicht mehr der Fall ist, könnten Sie auch diese Fläche noch entsprechend adaptieren.

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!

Bitte sehen Sie auch die unter den Links auffindbaren Videos zum Objekt ein!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Apartment Dwelling
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1960
Heating	Self-Contained Central Heating: Electric, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage

### AREAS

Living Area	168,00 sqm
Usage Area	257,00 sqm
Total Area	338,00 sqm
Base Area	153,00 sqm
Cellar Area	87,00 sqm
Garden Area	185,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

### SEGMENTATION

Total Rooms	7
Floors	2
Bathrooms	3
Toilets	3
Bedrooms	4

### FEATURES

View	Distant View	Construction	Massive Construction
Furnished	Partially furnished	Sanitation	Show, Bathroom Window



Kitchen

Kitchenette

Other

Garden Usage





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

---

Unit Buy Price	279.600,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

---

### RUNNING COSTS

---

Running costs	220,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Heating Costs	180,00 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

---

### TOTAL

---

Total Running Costs	400,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	279.600,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

---

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

---



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Persenbeug liegt direkt an der nördlichen Seite der Donau, gegenüber der Stadt Ybbs. Bekannt dank dem Schloss aber auch dem Donaukraftwerk, ist Persenbeug durch seine Nähe zum Mostviertel ein begehrter Wohnort. Im Falle des Objektes, kommt die exklusive und selten erhältliche Lage an der Donaulände, und somit auch am Donauradweg, erfreulicherweise hinzu!

Auch die Nähe zu Autobahn, Westbahn, zahlreichen Ausflugszielen im Waldviertel, der Wachau oder auch dem Strudengau sind ein Argument für die zahlreichen Anwohner der Gemeinde!

## INFRASTRUCTURE

### Transport

< 500m: Donaulände

### Tourism

< 500m: Pfarre Persenbeug

### Gastronomy

< 500m: Gasthof Böhm

< 500m: Gasthaus Zum Kino

### Health

< 500m: Doktor Alexander Lechner

< 500m: Lindenapotheke

### Other

< 500m: Raiffeisen BANK

### Education

< 1km: Neue Mittelschule



GALLERY



















LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Orthofoto](#)

[EG\\_KG](#)

[OG Whg 1u2](#)

[DG Whg 3](#)

[Schnitt](#)

[Präsentationsvideo](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Gemeinde Persenbeug](#)

[Raiffeisenbank Persenbeug](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[TikTok-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[weitere Objekte des Maklers](#)

