



#0001009287

## Gründerzeitvilla in Scheibbs

3270 Scheibbs



Purchase price: 365.000,00 €

Living Area: 230,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 10

### YOUR CUSTODIAN



Reinhard Gansch

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.gansch@riv.at

+43 664 60 517 517 58





## DESCRIPTION

Traumhafte Gründerzeitvilla in Scheibbs

Diese beeindruckende Gründerzeitvilla bietet auf ca. 230m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gediegene Ausstattung und höchsten Wohnkomfort. Die hochwertigen Parkettböden verleihen den hohen Räumen eine elegante Atmosphäre, während die großen Fenster für viel Licht und eine freundliche Wohnatmosphäre sorgen.

Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Blick in den großzügigen Garten bietet. Der Garten selbst besticht durch seinen Altbestand an Bäumen und Ziersträuchern, die für eine idyllische und private Umgebung sorgen.

Das Haus verfügt über zwei Bäder und kann bei Bedarf in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt werden, was es besonders flexibel und vielseitig nutzbar macht. Die zentrale Lage in Scheibbs bietet zudem eine hervorragende Anbindung und alle wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Fordern Sie ein umfangreiches Exposé unverbindlich bei uns an, gerne besichtigen wir mit Ihnen Ihr künftiges Traumhaus.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

|                      |   |              |              |
|----------------------|---|--------------|--------------|
| Category             | Villa   | Living Area  | 230,00 sqm   |
| Usage Type           | Living  | Base Area    | 1.672,00 sqm |
| Sales Type           | Buy   | Cellar Area  | 50,00 sqm    |
| Form of ownership    | Sole ownership  | Balcony Area | 15,00 sqm    |
| Year of construction | 1893  | Terrace Area | 25,00 sqm    |
| Construction status  | Finished  | Garden Area  | 1.474,00 sqm |
| Heating              | Central Heating: Oil,<br>Central Heating: Wood,<br>Ofen: Wood |              |              |

### ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

### SEGMENTATION

|             |    |
|-------------|----|
| Total Rooms | 10 |
| Bathrooms   | 2  |
| Toilets     | 3  |
| Bedrooms    | 5  |
| Terraces    | 1  |
| Balconies   | 1  |

### FEATURES

|          |            |      |                                |
|----------|------------|------|--------------------------------|
| Location | South-East | View | Mountain View, Distant<br>View |
|----------|------------|------|--------------------------------|



**Maklerservice & Bewertung**

|              |   |                            |                                     |
|--------------|---|----------------------------|-------------------------------------|
| Area         | Dwelling Area, Urban Area, Village Area, Center         | Additional rooms and areas | Guest Toilet, Wintergarden, Library |
| Condition    | Need of rehabilitation                                  | Age                        | Old Building                        |
| Exploitation | Common developed  | Connections                | TV, SAT, Phone, Internet Connection |
| Floor        | Stone, Flagstone, Carpet, Parquet, Linoleum, Terrakotta | Construction               | Massive Construction                |
| Furnished    | Partially furnished                                     | Cellar                     | Partial cellar                      |
| Sanitation   | Show, Bathroom Window                                   | Kitchen                    | Kitchenette                         |
| Other        | Shared Flat   |                            |                                     |



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Unit Buy Price | 365.000,00 € incl. VAT |
|----------------|------------------------|

### TOTAL

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Total buy price | 365.000,00 € incl. VAT |
|-----------------|------------------------|

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

### SIDECOSTS

|                      |      |
|----------------------|------|
| Purchase tax percent | 3,5% |
|----------------------|------|

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| Land register entry percent | 1,1% |
|-----------------------------|------|

Dem angegebenen Preis liegt ein Sachverständigengutachten zu Grunde.



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Scheibbs, eine charmante Kleinstadt im niederösterreichischen Mostviertel, verzaubert mit ihrem von der Renaissance geprägten Stadtbild. Die verwinkelten Gassen, behäbigen Bürgerhäuser, die mächtige Pfarrkirche und das Schloss, umgeben von einer historischen Stadtmauer, schaffen eine romantische Atmosphäre.

Scheibbs liegt malerisch im mittleren Erlauftal und ist von sanften Hügeln und den Voralpen umgeben. Die Stadt ist ein Tor zum Ötscherland und bietet atemberaubende Ausblicke auf den Ötscher und die umliegende Landschaft.

### Gesundheitsversorgung:

Scheibbs ist der medizinische Mittelpunkt des Bezirks. Das Landeskrankenhaus Scheibbs bietet umfassende medizinische Versorgung und ist bekannt für seine hohe Qualität. Zahlreiche Fachärzte und Apotheken ergänzen das Angebot und sorgen für eine ausgezeichnete Gesundheitsversorgung.

### Infrastruktur:

Die Infrastruktur in Scheibbs ist hervorragend. Die Stadt verfügt über gut ausgebaute Straßen und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Boutiquen und Fachgeschäfte. Auch gastronomisch hat Scheibbs einiges zu bieten, von traditionellen Gasthäusern bis hin zu modernen Cafés.

### Bildung:

Scheibbs ist eine Schulstadt mit einem breiten Bildungsangebot. Von Kindergärten über Volksschulen bis hin zu höheren Schulen wie dem Bundesoberstufenrealgymnasium (BORG) ist alles vorhanden. Die Schulen sind modern ausgestattet und bieten eine hervorragende Ausbildung.

### Öffentliche Anbindung:

Die öffentliche Anbindung ist in Scheibbs sehr gut. Die Stadt ist über die Westautobahn und die Donau bei Ybbs leicht erreichbar. Zudem gibt es regelmäßige Busverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden. Der Bahnhof Scheibbs bietet Verbindungen nach St. Pölten und Wien, was Pendlern und Reisenden zugutekommt.



Scheibbs ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern auch ein Ort zum Wohlfühlen. Die Kombination aus historischer Kulisse, moderner Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft macht die Stadt zu einem besonderen Juwel im Mostviertel.

## INFRASTRUCTURE

### Shopping

- < 500m: Post
- < 500m: Daktari Kleintierbedarf
- < 500m: Trafik Zehetner
- < 500m: Bipa
- < 500m: Naturkost Roland EU
- < 500m: Tophair
- < 500m: Max Sport 2000
- < 500m: Friseur Johnny
- < 500m: Buchhandlung Ringseis
- < 500m: Kids Sport And Fashion Pemsel
- < 500m: Sport Pemsel Scheibbs
- < 500m: Fuerst Brot
- < 500m: Buchhandlung Ebner
- < 500m: Blunz'Nsemmerl
- < 500m: Rahmendamen
- < 500m: Diadoro Juwelier Ernst
- < 500m: Uhren Und Schmuck Verena Ernst



< 500m: Forster United Optics

< 500m: Mayrhofer Floristik E.U

< 500m: Unverpackt Scheibbs

#### Gastronomy

< 500m: Pizzastube Corrado

< 500m: Scibbess

< 500m: J's American Burgers

< 500m: Konditorei Reschinsky

< 500m: Zum Schwarzen Elefanten

#### Other

< 500m: Raiffeisen BANK

#### Education

< 500m: Sportmittelschule Scheibbs



GALLERY









## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

[Ansicht Straße](#)

[Website der Stadtgemeinde Scheibbs](#)

[Landeskrinikum Scheibbs](#)

[Scheibbs Wikipedia](#)



[Scheibbs Mostvierteltourismus](#)

[Ihre Bank vor Ort](#)

[Ihre Finanzierungsspezialisten](#)

[Konjunkturpakete 2024](#)

[Raus aus Öl und Gas 2023/2024](#)

