Attraktive Doppelhaushälfte im vorderen Ybbstal – Großzügiges Wohnen mit Garten und optimaler Verkehrsanbindung

Objektnummer: 7984/83

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

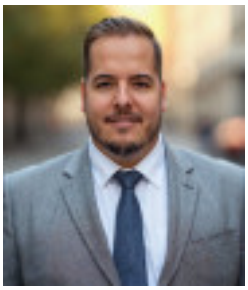
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3333 Sonntagberg
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	157,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 239,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,02
Kaufpreis:	249.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

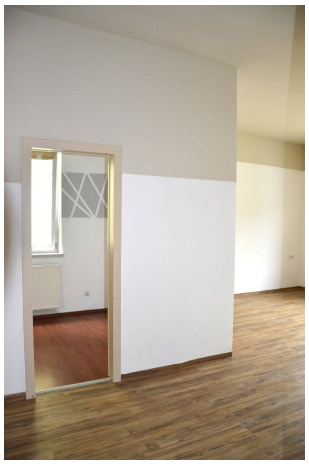


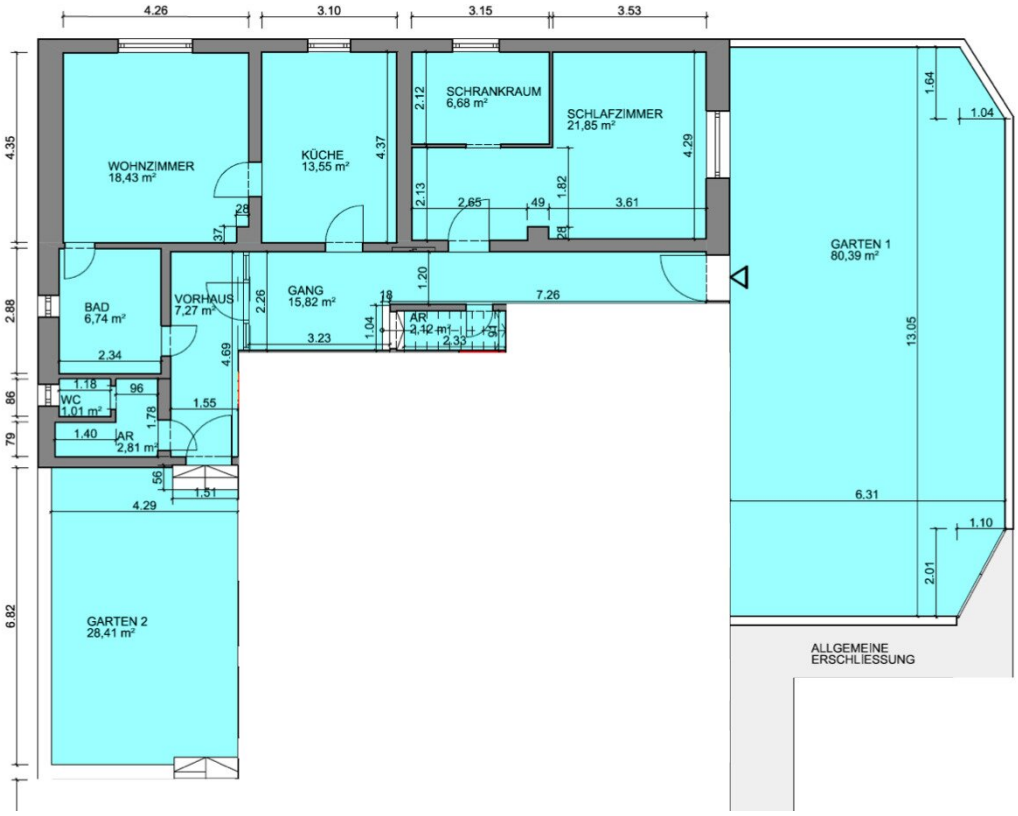
Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Ikeaplatz 9/19
4053 Ansfelden

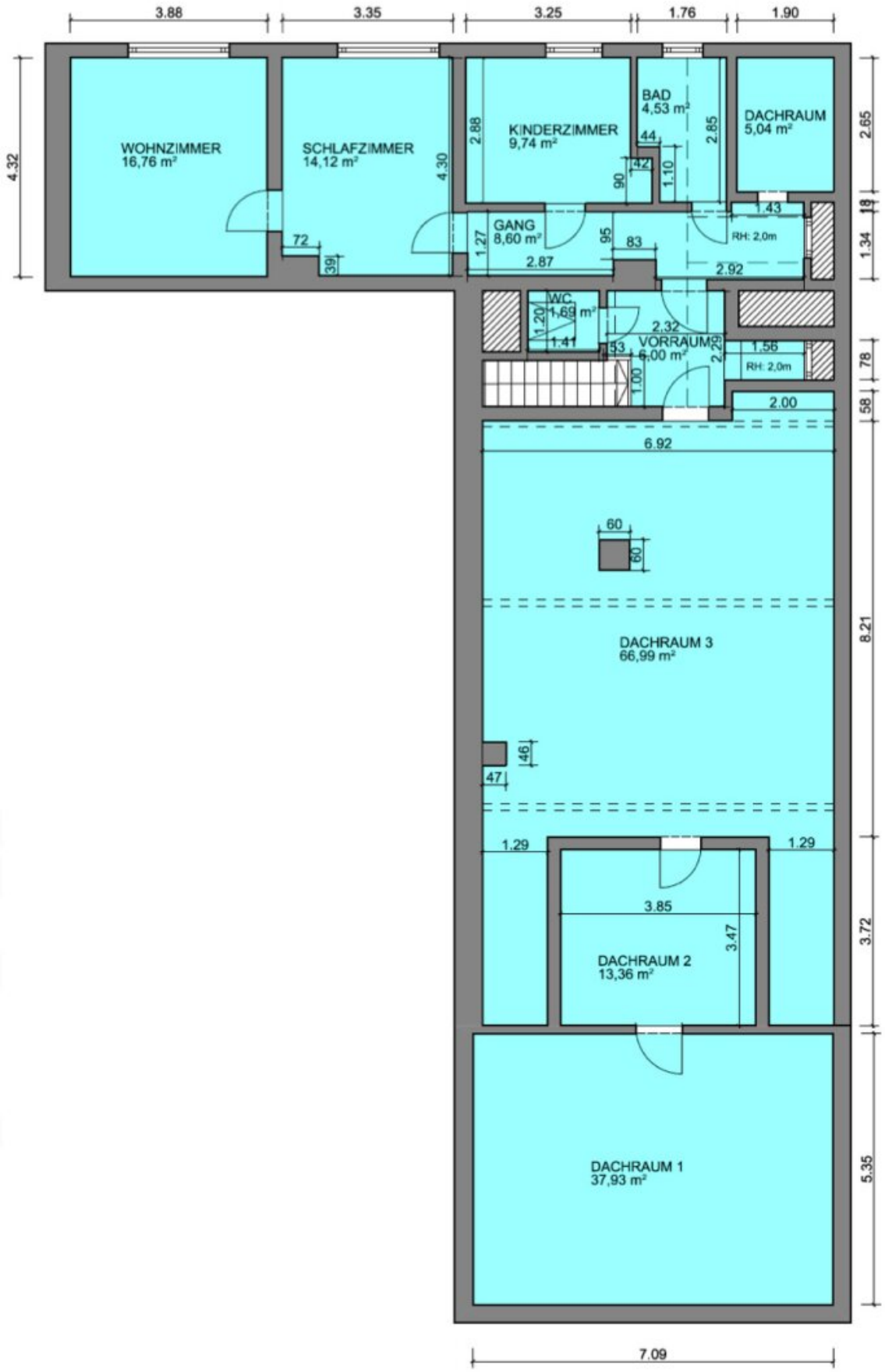
T +43 664 515 59 85

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.





4.26
3.10
3.15
3.53
4.35
2.88
86
79
6.82
WOHNZIMMER
18,43 m²
KÜCHE
13,55 m²
SCHRANKRAUM
6,68 m²
SCHLAFZIMMER
21,85 m²
GARTEN 1
80,39 m²
BAD
6,74 m²
VORHAUS
7,27 m²
GANG
15,82 m²
AR
2,12 m²
WC
1,01 m²
AR
2,81 m²
GARTEN 2
28,41 m²
ALLGEMEINE
ERSCHLIESSUNG
2.12
2.13
2.65
49
1.82
3.61
4.29
4.37
28
37
2.26
1.20
18
7.26
1.04
3.23
2.33
4.69
2.34
1.18
96
1.55
1.78
1.40
56
1.51
4.29
1.64
1.04
13.05
6.31
1.10
2.01


WOHNZIMMER
16,76 m²
SCHLAFZIMMER
14,12 m²
KINDERZIMMER
9,74 m²
BAD
4,53 m²
DACHRAUM
5,04 m²
GANG
8,60 m²
WC
1,69 m²
VORRAUM
6,00 m²
RH: 2,0m
RH: 2,0m
DACHRAUM 3
66,99 m²
DACHRAUM 2
13,36 m²
DACHRAUM 1
37,93 m²
3.88
3.35
3.25
1.76
1.90
4.32
2.88
4.30
2.85
2.65
44
42
90
1.10
1.43
19
1.34
72
39
1.27
95
83
2.87
2.92
1.20
1.69
1.41
2.32
53
2.29
1.56
78
1.00
2.00
58
6.92
60
60
8.21
46
47
1.29
1.29
3.85
3.47
3.72
5.35
7.09

Objektbeschreibung

Diese **attraktive Doppelhaushälfte im vorderen Ybbstal** bietet Ihnen ein **großzügiges Wohnerlebnis auf drei Ebenen**: Erdgeschoss, Obergeschoss und ausbaubarer Spitzboden.

Mit **über 150 m² Wohnfläche** und insgesamt **sieben Zimmern** stehen Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Raumgestaltung offen – sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss. Zusätzlich besteht das **Potenzial, vier weitere Dachräume** nach eigenen Vorstellungen auszubauen.

Ein besonderes Highlight ist der **südöstlich ausgerichtete, blickgeschützte Garten** mit altem Baumbestand und einem Spielplatz – ein **perfekter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien**. Im vorderen Bereich des Grundstücks stehen ein **praktischer PKW-Abstellplatz sowie ein weiterer Gartenbereich** zur Verfügung, der sich ideal als Abstellfläche für Gartengeräte eignet.

Dank der **zentralen und dennoch ruhigen Lage** erreichen Sie **sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs** wie Bäckereien, Supermärkte, Kaffeehäuser und Restaurants **bequem zu Fuß.**

Diese Immobilie bietet eine **hervorragende Gelegenheit für Wertanleger sowie für Familien, Paare und Individualisten, die sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen möchten.**

Die Höhepunkte im Überblick:

?? Großzügige Doppelhaushälfte mit über 150 m² Wohnfläche

?? Sieben Zimmer und flexible Raumgestaltung

?? Potenzial zum Ausbau von vier zusätzlichen Dachräumen

?? Blickgeschützter Garten mit altem Baumbestand und Spielplatz

?? Zusätzlicher Garten- und Abstellbereich für Gartengeräte

?? PKW-Abstellplatz direkt auf dem Grundstück

?? Zentrale und ruhige Lage – Nahversorgung fußläufig erreichbar

?? Hervorragende Verkehrsanbindung im vorderen Ybbstal

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in **Böhlerwerk, am Fuße des Sonntagbergs**, der mit seinem Hochplateau, mehreren Aussichtspunkten und der weit über die Grenzen bekannten Basilika beeindruckt.

Über den **renommierten Ybbstalradweg** gelangen Sie in die wunderschöne Statutarstadt **Waidhofen an der Ybbs**, die mit **kulturellen Angeboten, sportlichen Aktivitäten und gemütlichen Kaffeehäusern** begeistert.

Die Kombination aus **Zentrumsnähe, naturnaher Umgebung und idealer Verkehrsanbindung** macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir unterstützen Sie gerne auch bei der **Finanzierung** Ihrer Traumimmobilie – ganz ohne Mindesteigenkapital und zu besten Konditionen. Kontaktieren Sie uns unverbindlich!

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben basieren auf Informationen des Abgebers, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Behördliche Genehmigungen und Auflagen sind vom Käufer/Mieter/Pächter eigenständig zu erfüllen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen bleiben vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen sind kostenlos, die Provision wird nur im Erfolgsfall fällig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap