

**LEISTBAR WOHNEN | Für alle, die Eigentum mit den eigenen Händen schaffen möchten**



**Objektnummer: 6205/194**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3233 Kilb
<b>Baujahr:</b>	1945
<b>Zustand:</b>	Entkernt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 547,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,54
<b>Kaufpreis:</b>	59.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	320,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

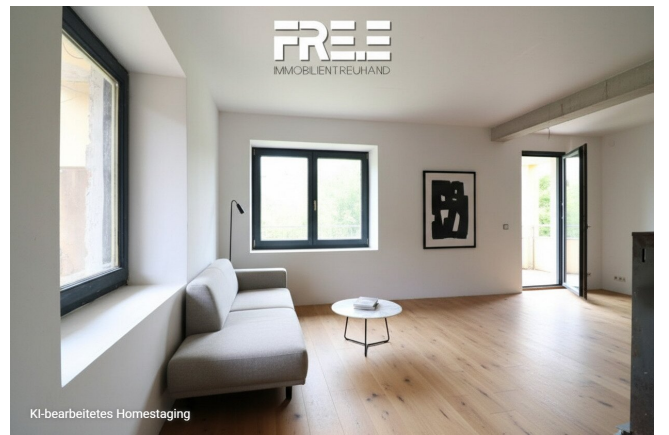
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eric Freiberger**

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien  
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b  
3390 Melk





**FREE**  
IMMOBILIENREUHAND



KI-bearbeitetes Homestaging



**FREE**  
IMMOBILIENREUHAND



**FREE**  
IMMOBILIENREUHAND



## Objektbeschreibung

**Klar, hier muss noch einiges getan werden, aber leistbares Eigentum wird zusehens seltener.**

*Fleißige Hände, Herzblut und ein Traum, das sind die Bausteine, die notwendig sind, um dieses Haus wieder auf aktuellen Standard zu holen! Möglich ist es, den Beweis hat der derzeitige Eigentümer geliefert, der eifrig gewerkt hat. Als Mitarbeiter einer namhaften Baufirma natürlich in hoher Qualität - egal ob neue Gipskartonwände mit Dämmwolle, ein neues WC und Badezimmer, das Vergrößern der Türen, Estrich oder die Vorbereitung von Fußbodenheizung - all das hat er in die Hand genommen und einen Grundstein für künftige Käufer gelegt.*

### **Warum wird nun verkauft?**

Durch die neue Lebensgefährtin des Eigentümers hat sich sein Leben verändert. Sie lebt in einem anderen Teil Österreichs und so zieht er um in sein neues Haus und muss sein Projekt in Kilb aufgeben.

Nicht so schlimm, denn dafür haben die neuen Käufer die Chance ihren Traum zu verwirklichen, durch die Chance zu wachsen und Eigenkapital für die Zukunft zu sparen und aufzubauen. All das in Eigentum!

### **Was wurde schon getan?**

- Estrich im Wohnbereich
- Leitungen für Fußbodenheizung eingebaut
- Gipskartonwände mit Dämmung
- Änderung der Zimmeranordnung

- Vergrößerung und Verbreiterung der Türen
- Einbau eines WC und Badezimmers
- Realisierung einer Sommerküche im ehemaligen Stall

### **Was wartet auf die neuen Besitzer?**

- Einbringen eines Heizsystems - bisher Einzelofen
- Spachteln und Streichen der Wände
- Bodenaufbau und Verlegung von Bodenbelägen
- Finalisierungsarbeiten
- Fassade und Dämmung
- in Schuss bringen der Nebengebäude

### **Für wen dieses Haus etwas sein kann?**

Das Haus ist für alle, die geschickte Hände haben, denen Handwerk im Blut liegt und die den Traum vom Eigenheim realisieren möchten. Optional für all jene, die sich selbst versorgen möchten. Für Menschen, die sich Kapital für die Zukunft aufbauen möchten, die Besitz suchen und später alle Möglichkeiten offen halten möchten: Selbstnutzung, Vermietung oder Verkauf. Alle die keine riesigen Schritte machen können, aber sich etwas schaffen wollen!

**Durch den geringen Verkaufspreis kann hier unkompliziert Eigenkapital aufgebaut und später bei einem Verkauf wieder realisiert werden.**

**Sprich:** Heute günstig kaufen, einige Jahre darin wohnen und später weiterverkaufen! - Damit hat das Haus nicht nur Potenzial, monatlich günstiger als eine vergleichbare Mietwohnung zu sein, sondern bietet gleichsam die Chance für Wachstum und den Aufbau vom ersten Eigenkapital.

**Widmung: Geb - erhaltenswertes Gebäude im Grünland**

**Kaufpreis € 59.000**

Ein zukünftiger Besitzer/Käufer ist darauf hinzuweisen, dass um eine neue Bewilligung unter Vorlage eines Einreichplans, Baubeschreibung und Energieausweis anzusuchen ist.

Ein nicht realisierter Einreichplan liegt vor und könnte bei der Gemeinde nochmals eingebracht werden.

**Im Falle eines Zu- oder Umbaus ist auf eine Standortabgabe (max. Obergrenze von € 9.940,-) hinzuweisen.**

**NÖ ROG 2014 §20 Zi. 9:**

*"Die so errechnete Standortabgabe ist*

- 2. im Falle der Wiederrichtung jeweils mit dem Ausmaß der wiedererrichteten Fläche zu multiplizieren und durch 170 zu dividieren.*
  
- 4. im Falle der Erweiterung mit der Bruttogeschoßfläche nach Erweiterung zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren. Bei jeder nachfolgenden Erweiterung ist mit dem tatsächlichen Ausmaß der Erweiterungsfläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren.*

6. *im Falle der Nutzungsänderung mit dem Ausmaß der geändert genutzten Fläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren, wobei bei einer geändert genutzten Fläche über 400m<sup>2</sup> und bei mehreren aufeinanderfolgenden Nutzungsänderungen max. die Standortabgabe in voller Höhe vorzuschreiben ist."*

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*

**Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?**

**- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter [info@free-immobilien.at](mailto:info@free-immobilien.at) und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <7.500m  
Klinik <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <5.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <6.000m

Post <2.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <2.000m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap