

## **Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Carport in Wieselburg!**



Ansicht von Straßenseite

**Objektnummer: 178102654**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3250 Wieselburg
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

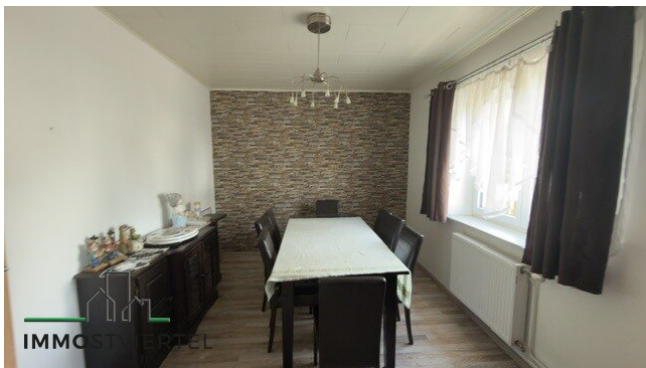


### Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



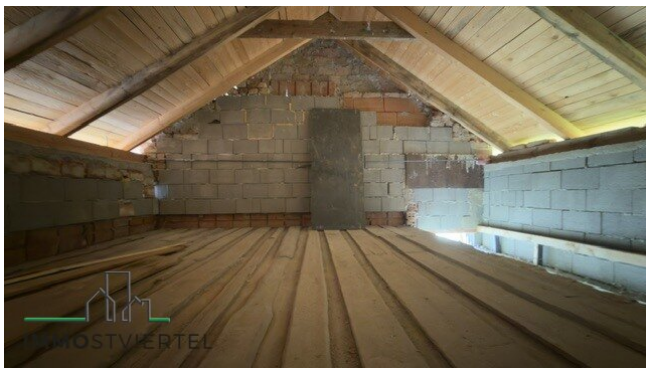












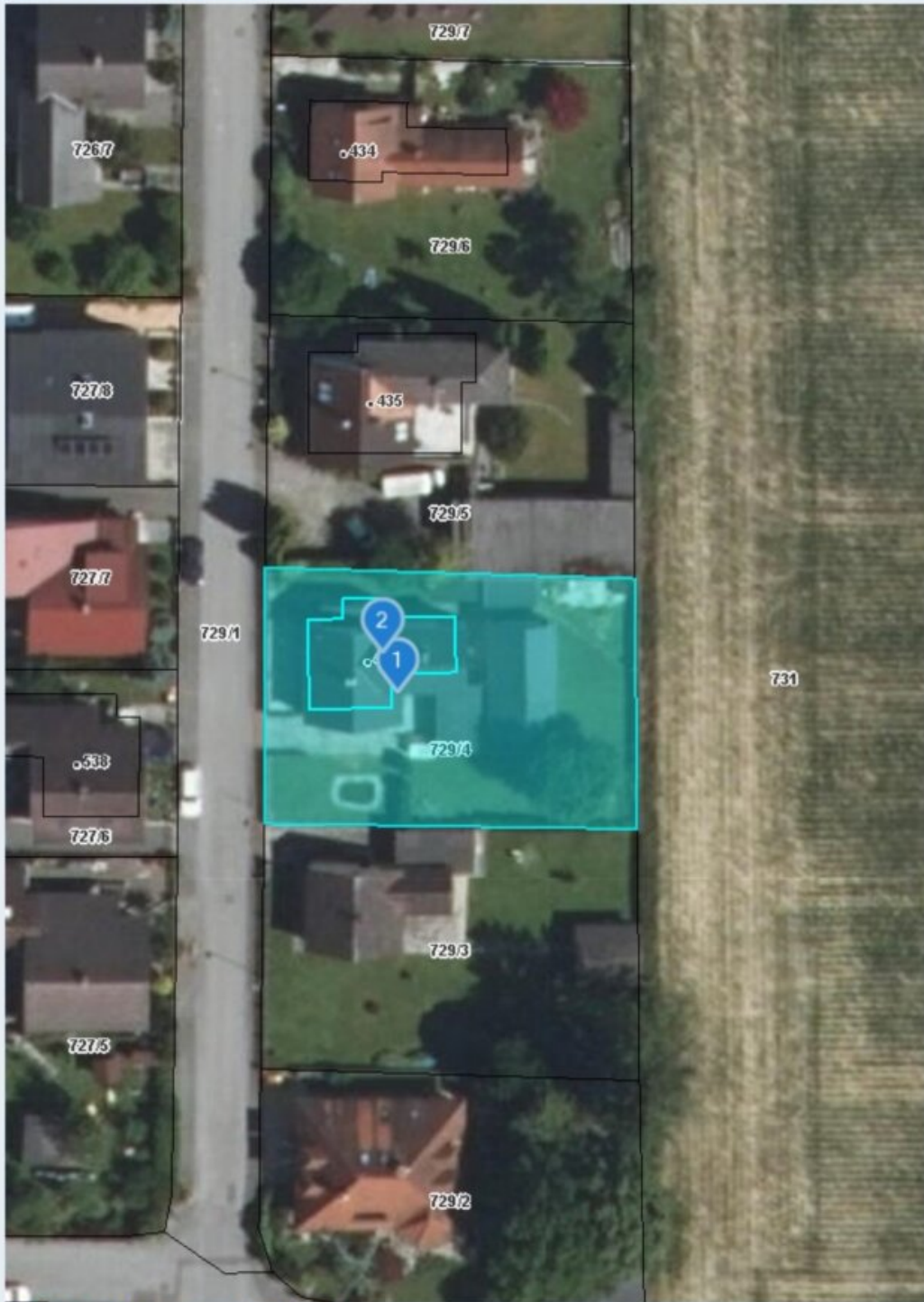


HW = 332743.8, RW = -88248

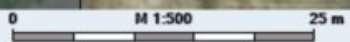
© BEV, (G) P. A. D. Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI\_M34 (EPSG:31456)

**IMMOSTVIERTEL**

Erstellt am 2026-06-01



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!



Verwendungszweck:

Druckdatum: 01.06.2026







## Objektbeschreibung

**\* Diese Immobilie wird in Form einer digitalen Angebotslegung vermittelt. Das bedeutet, der angezeigte Preis ist ein Startpreis und kann im Laufe des Prozesses höher sein!**

\* Als modernes Unternehmen ermöglichen wir Ihnen bei diesem Objekt die DIGITALE ANGEBOOTSLEGUNG bis 19.07.2026 18 Uhr.

\* Angebotsstart am 26.06.2026 Angebotsende mit 19.07.2026 mit Option auf Verlängerung!

\* Angebotsschritte erfolgen in € 5000.- er Schritten und dies erfolgen Transparent für alle Angebotsteilnehmer!

\* Zugangsdaten erhalten Sie nach einer gemeinsamen Besichtigung - bitte um Termine nach Vereinbarung damit auch hier ausführlich Zeit ist für jeden einzelnen Interessenten

\* Grundfläche: 795 m<sup>2</sup>

\* Widmung: Bauland Wohngebiet

\* Ortskanal und Ortswasseranschluss vorhanden

\* Gasanschluss wäre möglich

\* Beheizung erfolgt mittels Holz Stückgutzentralheizung ( FröhlingS1Turbo 15) samt Warmwasserpufferspeicher 800l über Radiatoren - Verbrauch ca. 10m<sup>3</sup> pro Jahr inkl. Warmwasseraufbereitung

\* Baujahr Ursprung aus 1949 - Benützungsbewilligung aus 1952 - geänderte Ausführung des Plans wurde 1954 bewilligt

\* Teilkeller - Heizraum und Holzlagerraum ca. 20,44m<sup>2</sup>

\* Wohnnutzfläche im EG ca. 79,90 m<sup>2</sup> ( Vorraum, Bad, WC, AR, zweiter Vorraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer)

\* Obergeschoß: ca. 63,7 m<sup>2</sup> ( Stiegenhaus, Vorraum mit Zugang zur Terrasse, Kabinett, 2 große Schlafzimmer)

\* Sanierungen: 2012 Kaltdach mit Markant Dachziegel

\* Wärmedämmung Fassade 2015 mit 16 cm VWS

- \* Dämmung der obersten Geschosdecke mit begehbaren 16 cm Dämmplatten
- \* 3 fach verglaste Kunststofffenster Rekord aus 2012 sowie Haustür 2012
- \* Elektroinstallationen wurde großteils 2012-2013 erneuert
- \* Kamine vorhanden
- \* Schuppen -AR mit (ca. 4,6m mal 2,5 m) ca. 11,5 m<sup>2</sup> plus Holzunterstellbereich
- \* Nebengebäude Schuppen (ca. 5,05m x 4,2m) ca. 21 m<sup>2</sup> mit angebauter Garage (ca. 4.7m x 4,3m) ca. 20 m<sup>2</sup>
- \* Carport im Ausmaß von ca. 6 m mal 6 m wurde an Garage ca. 2018 angebaut Bewilligungen offen!
- \* Verbesserungsarbeiten im Inneren können die Käufer nach Ihren persönlichen Geschmack tätigen
- \* Aufschließergängung auf Bauklasse II wäre bei Umbauten fällig, ebenfalls wäre bei Anschluss von Kanal und Wasser im 1 OG und Keller eine Ergänzungsabgabe fällig
- \* Energiekennzahl: HWB 123 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 1,70
- \* Übergabe 3 Monate ab Kaufvertragsunterzeichnung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <8.000m  
 Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap