

Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Carport in Wieselburg!



Objektnummer: 178102666

Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3250 Wieselburg
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	144,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Kaufpreis:	245.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

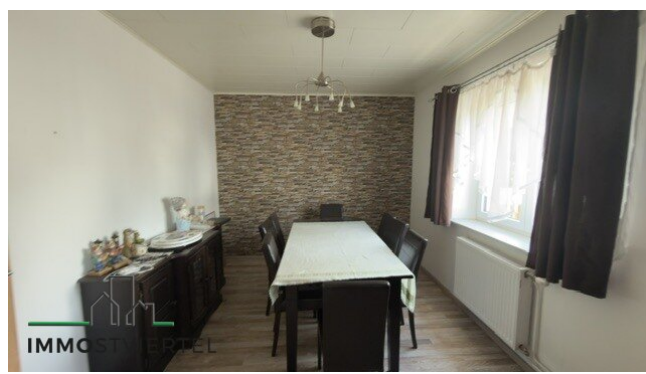


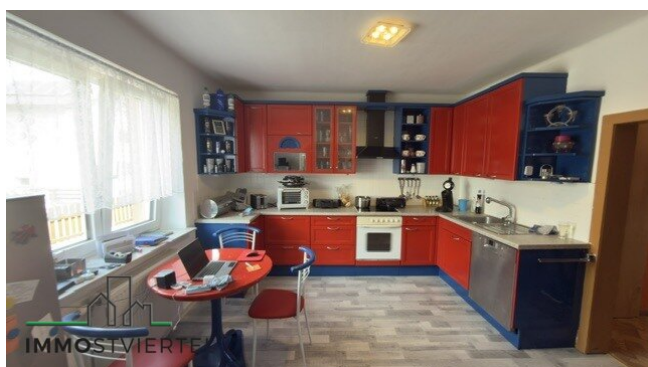
Martin Öllinger

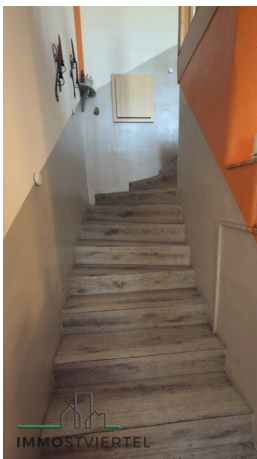
IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger
Kirchenweg 3
3370 Ybbs an der Donau

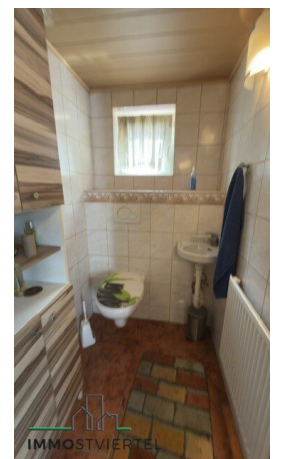
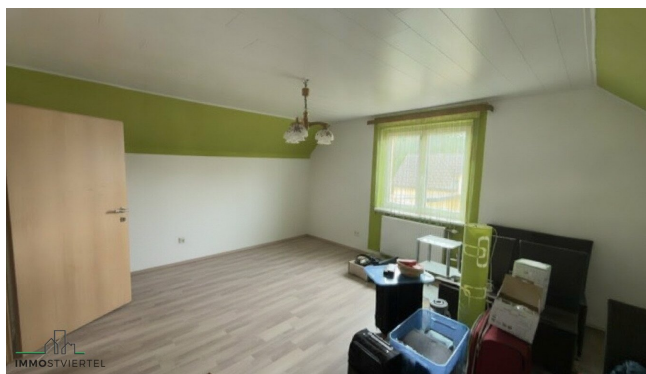
H +43 676 541 84 21

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





















Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

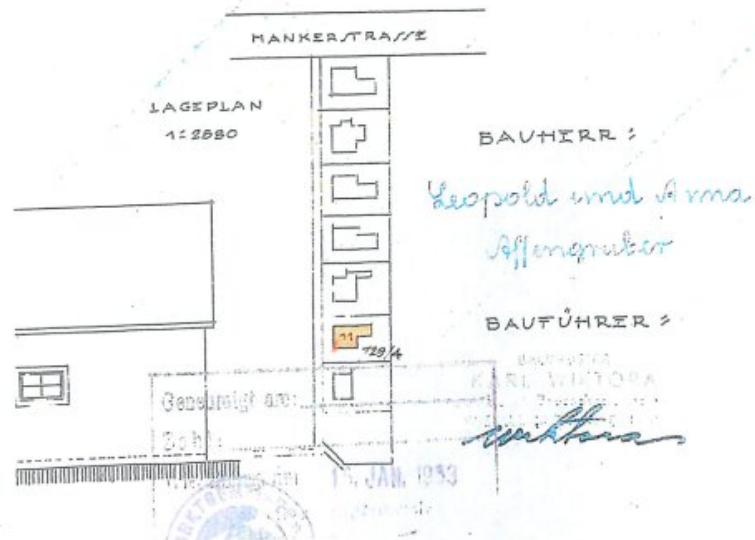
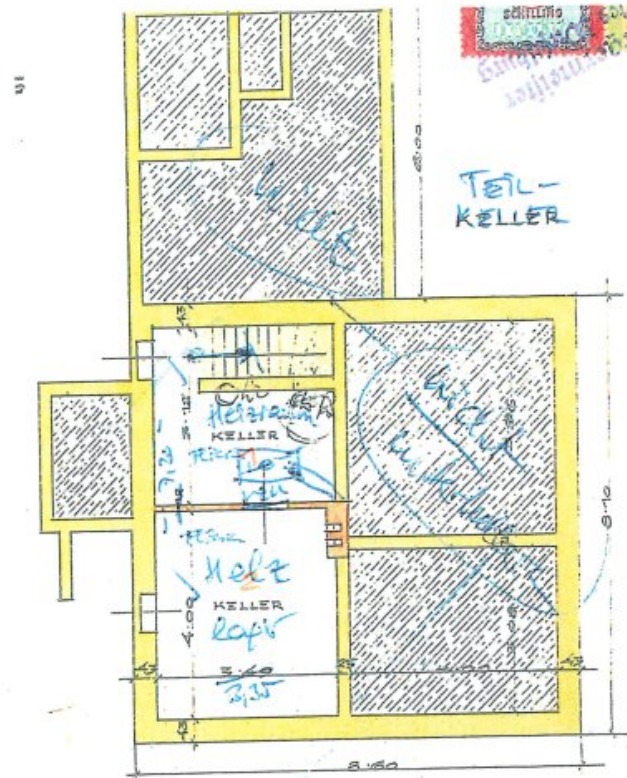
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Vermessungszweck:

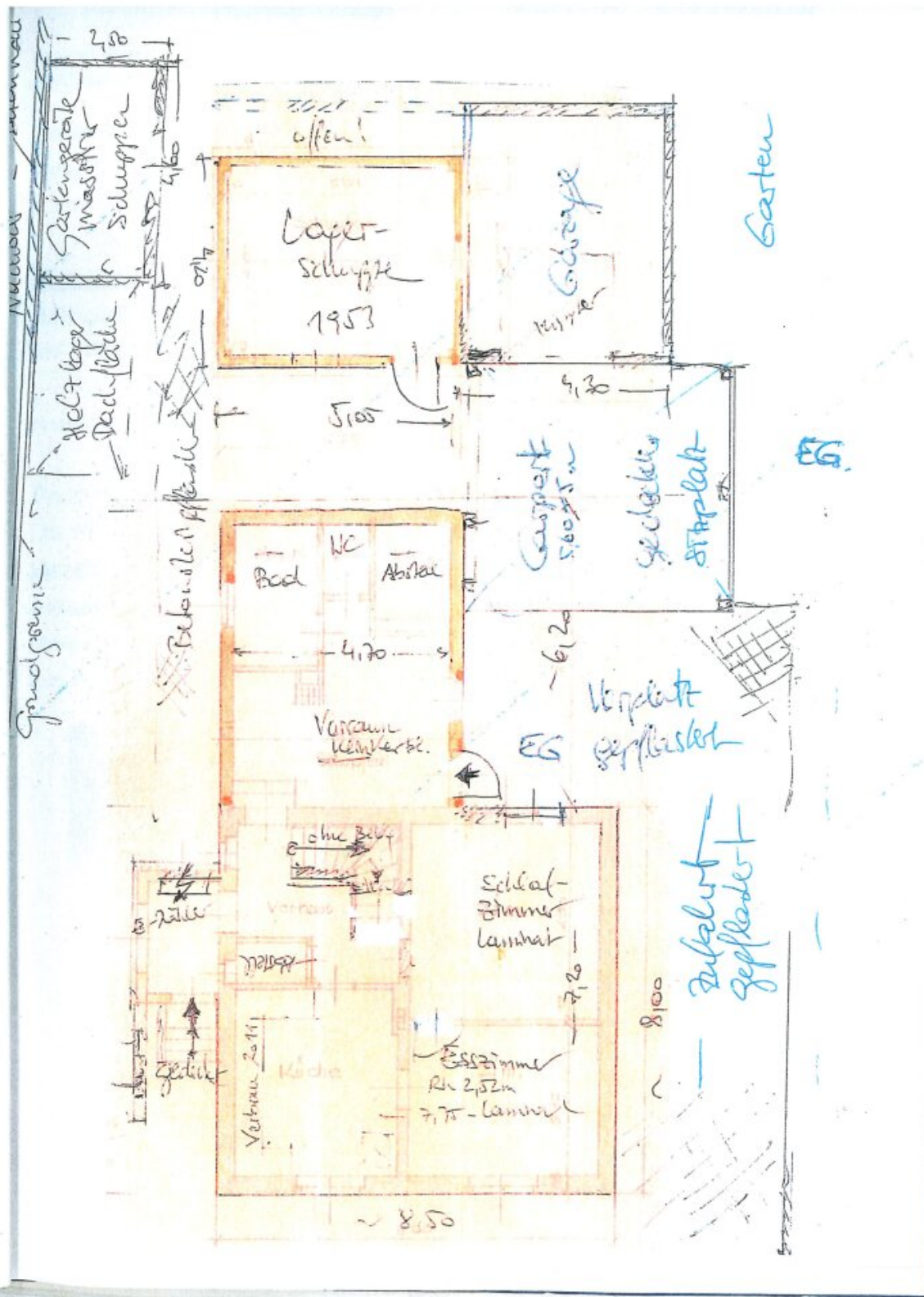
0 M 1:500 25 m

Druckdatum: 01.06.2026

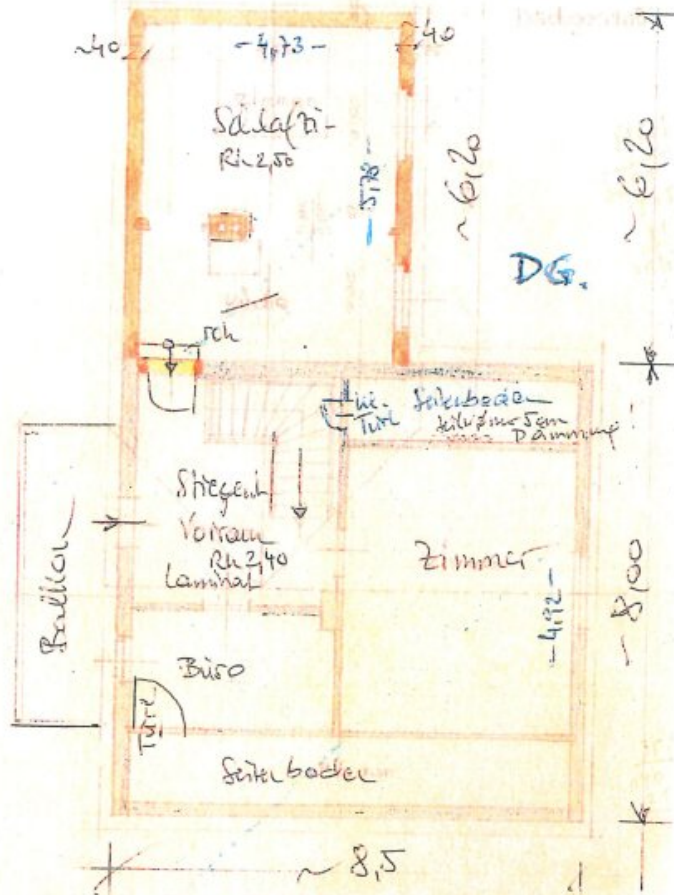
Grundrissübersicht Kellerräume / Heizung:



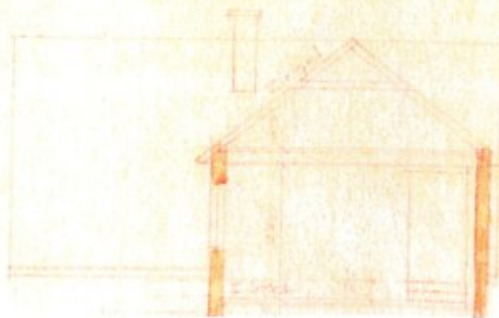
Grundriss
Hankenstrasse
Gartenstrasse



Grundrissübersicht Dachgeschoß:



Ansicht n. Schiff



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 ANGEBOTSLEGUNG 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 m²
- * Widmung: Bauland Wohngebiet
- * Ortskanal und Ortswasseranschluss vorhanden
- * Gasanschluss wäre möglich
- * Beheizung erfolgt mittels Holz Stückgutzentralheizung (FröhlingS1Turbo 15) samt Warmwasserpufferspeicher 800l über Radiatoren - Verbrauch ca. 10m³ pro Jahr inkl. Warmwasseraufbereitung
- * Baujahr Ursprung aus 1949 - Benützungsbewilligung aus 1952 - geänderte Ausführung des Plans wurde 1954 bewilligt
- * Teilkeller - Heizraum und Holzlagerraum ca. 20,44m² Zustand dem Baujahr entsprechend
- * Wohnnutzfläche im EG ca. 79,90 m² (Vorraum, Bad, WC, AR, zweiter Vorraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer)
- * Obergeschoß: ca. 63,7 m² (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 m² plus Holzunterstellbereich
- * Nebengebäude Schuppen (ca. 5,05m x 4,2m) ca. 21 m² mit angebauter Garage (ca. 4.7m x 4,3m) ca. 20 m²
- * 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
- * das Bad ist sanierungsbedürftig
- * Aufschließungsergänzung 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/m²a, 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