Charmantes Haus mit viel Charakter und großem Potenzial!



Ansicht Gebäude (4)

Objektnummer: 202/08219

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	1957
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	73,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	245.000,00 €

Provisionsangabe:

3%

Ihr Ansprechpartner



René HOMMEN

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 35243889
H +43 (0) 660 245 22 18
F +43 (0) 2742 352438 - 3

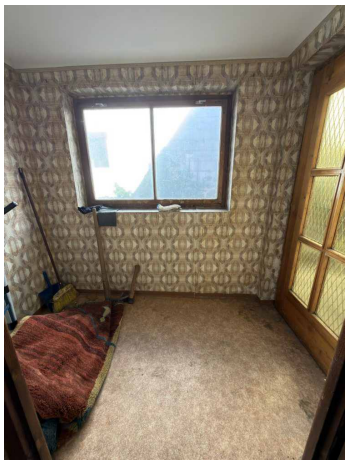
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















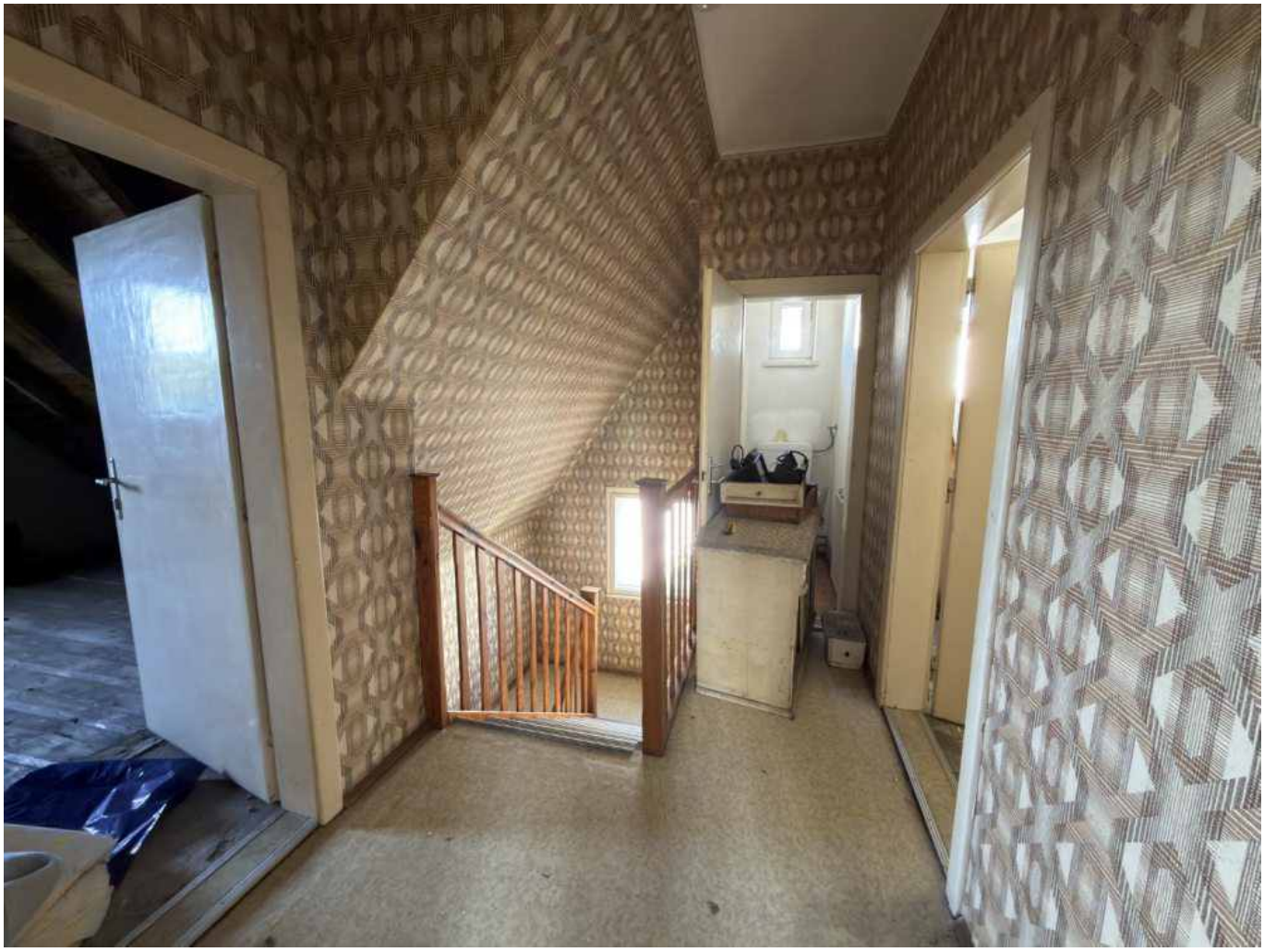














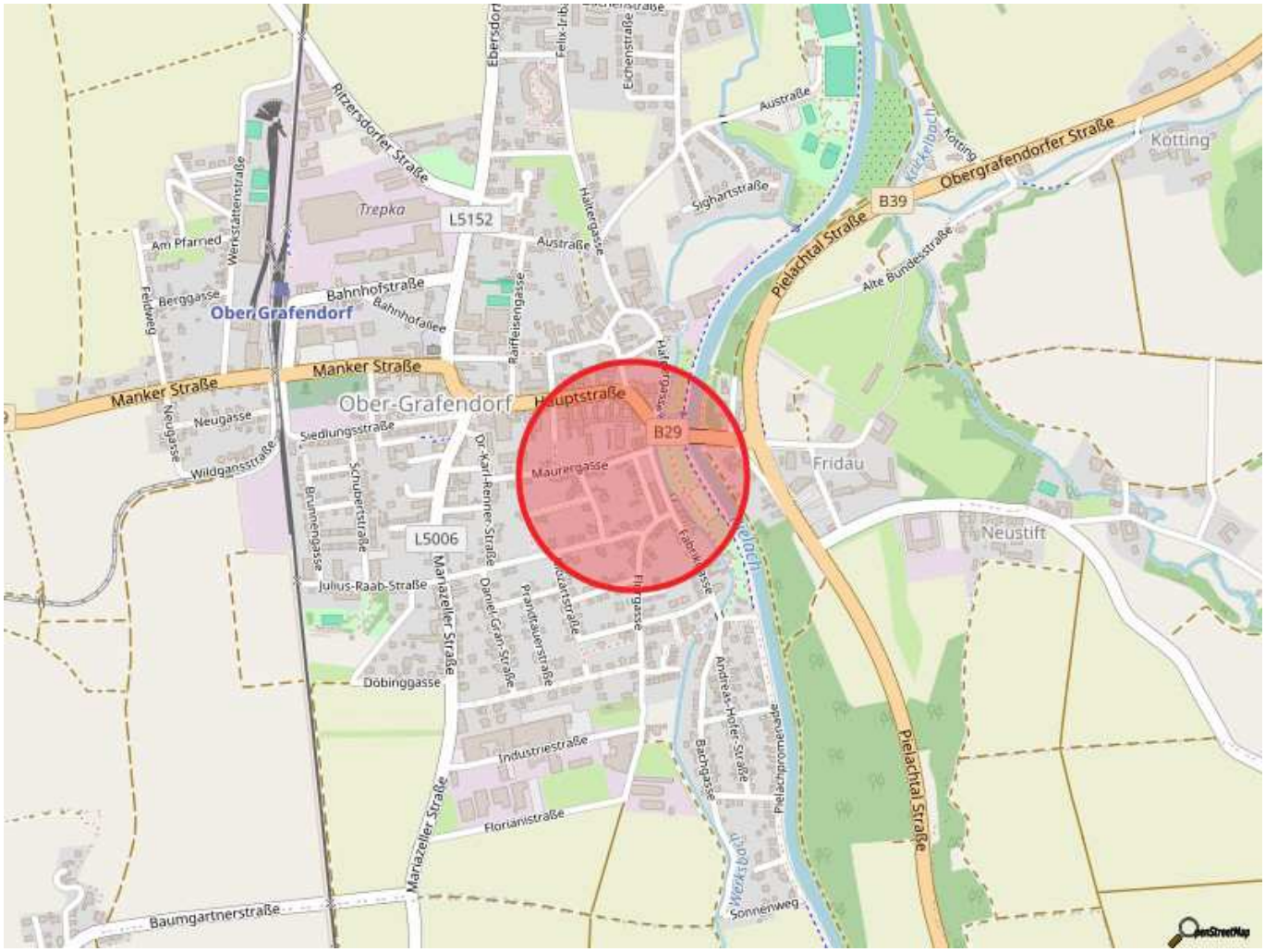











Ober-Grafendorf
Hauptstraße
Manker Straße
Pielachtal Straße
Obergrafendorfer Straße
B39
B29
L5152
L5006
Kötting
Fridau
Neustift
Trepka
Maurergasse
Dr.-Karl-Renner-Straße
Mariazeller Straße
Julius-Raab-Straße
Döbinggasse
Industriestraße
Floriantstraße
Baumgartnerstraße
Sonnenweg
Austraße
Sighartstraße
Alte Bundesstraße
Bahnhofstraße
Ritzersdorfer Straße
Eberstorfer Straße
Eichenstraße
Halterngasse
Raiffeisengasse
Siedlungsstraße
Schubertstraße
Brunnengasse
Neugasse
Wildgansstraße
Berggasse
Am Pfarrfeld
Werkstattenstraße
Feldweg
Flurgasse
Bachgasse
Andreas-Hofer-Straße
Pielachpromenade
Pielachtal Straße
Kricklerbach
Kötting
Werksbach

Objektbeschreibung

Beschreibung:
Charmantes Einfamilienhaus bestehend aus Erdgeschoß, Obergeschoß sowie einer Vollunterkellerung. Zusätzlich steht ein Anbau mit ca. 25 m² Nutzfläche sowie ein großzügiger Garten zur Verfügung, dies alles auf einer Grundstücksfläche ca. 909 m².

Raumprogramm:
Erdgeschoß: Windfang, Vorraum, zwei Zimmer, Küche, Badezimmer mit WC.
Obergeschoß: Vorraum, zwei Zimmer, WC.
Kellergeschoß: Kellerraum, Kellernische, Technikraum.

Zudem erstreckt sich der Anbau über das Erd- sowie Obergeschoß und kann direkt über einen separaten Eingang von außen oder auch über das Gebäudeinnere (EG + OG) betreten werden. Der Anbau ist unbeheizt.

ECKDATEN:
Grundstücksfläche: 909 m² (lt. Grundbuch)
Wohn-/Nutzfläche: ca. 73 m² (zzgl. vollflächiger Unterkellerung) und einem Anbau mit ca. 25m² Nutzfläche.
Flächenwidmung: Bauland-Wohngebiet
Baujahr: Baujahr ca. Mitte 1950er Jahre
Bebauungsvorschriften: Es gilt die Ortsüblichkeit gemäß NÖ Bauordnung.

Heizung/Warmwasseraufbereitung:
Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung.

Außenanlagen:
Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über das straßenseitig gelegene Schwenktor. Von hier aus sind sowohl der Eingang zum Gebäude als auch der Zugang zum Anbauu gut erreichbar. Über denselben Weg gelangt man in den großzügigen Garten, der das Grundstück harmonisch ergänzt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Nebenkosten:
Beim Immobilienerwerb fallen insgesamt ca. 10 % Nebenkosten an:
Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %, Rechtsanwalt oder Notar für Kaufvertragserrichtung, treuhändische Abwicklung, grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages sowie Beglaubigungskosten, Maklerprovision.

Besichtigung:
Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich.

Energieausweis:

Ausstellungsdatum: 01.10.2026
Heizwärmebedarf (HWB): 417,3 kWh/m²a (Klasse G)
Endenergiebedarf (EEB): 578,1 kWh/m²a
Energieeffiziensfakor (fGEE): 4,20 (Klasse G)

Objektnummer: 8219
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.