

TOPLAGE * BASTLERHIT+ 2x GARAGEN * NUR € 270.000,-



Objektnummer: 146263

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3351 Weistrach
Baujahr:	1954
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	156,46 m²
Nutzfläche:	226,35 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	749,00 m²
Keller:	69,89 m²
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	83,00 €
Provisionsangabe:	

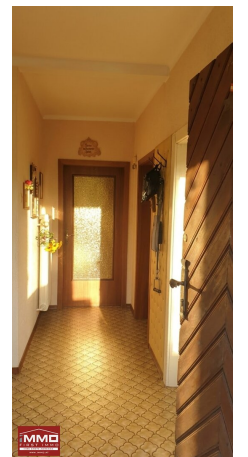
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

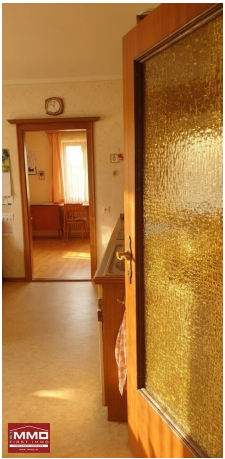
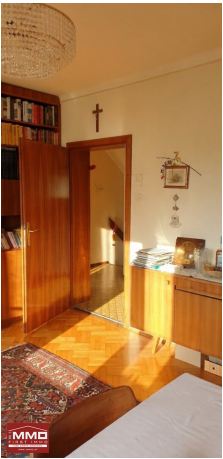
Ihr Ansprechpartner

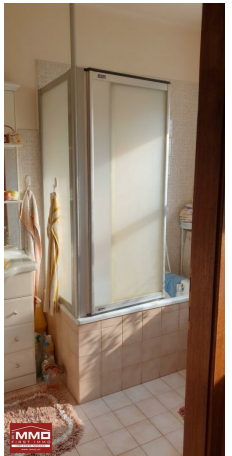


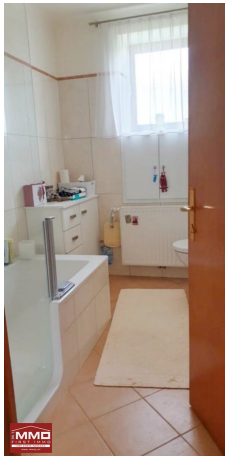
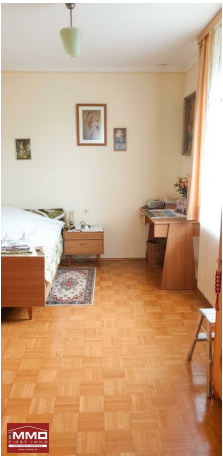
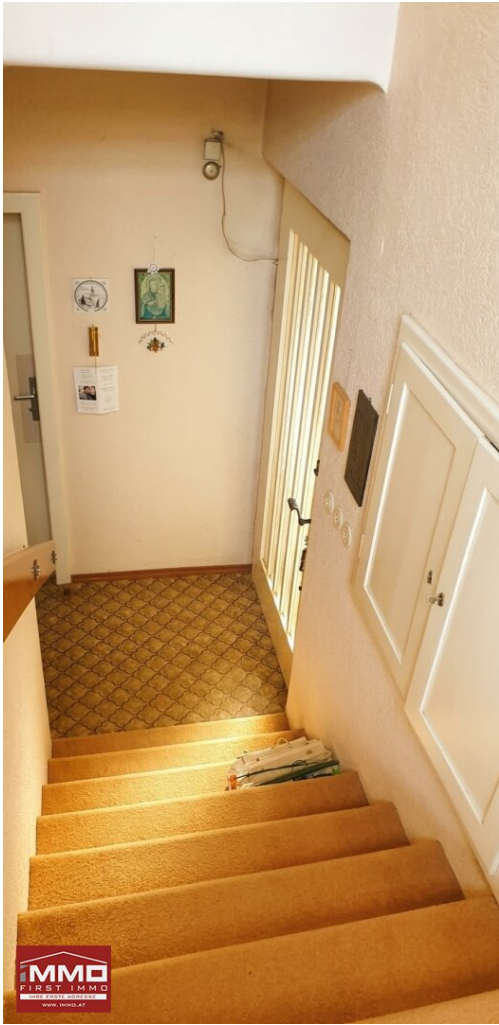
Immobilienkanzlei 1MMO GmbH & Co KG, Team NÖ

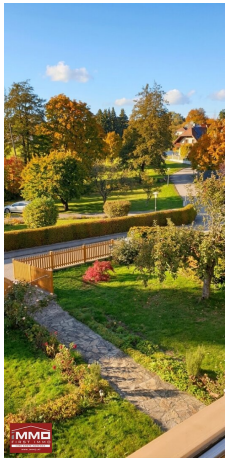
1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO
Heiligenstädter Lände 29/2. OG

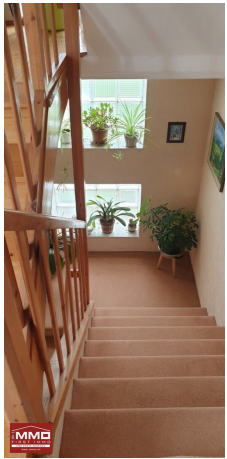






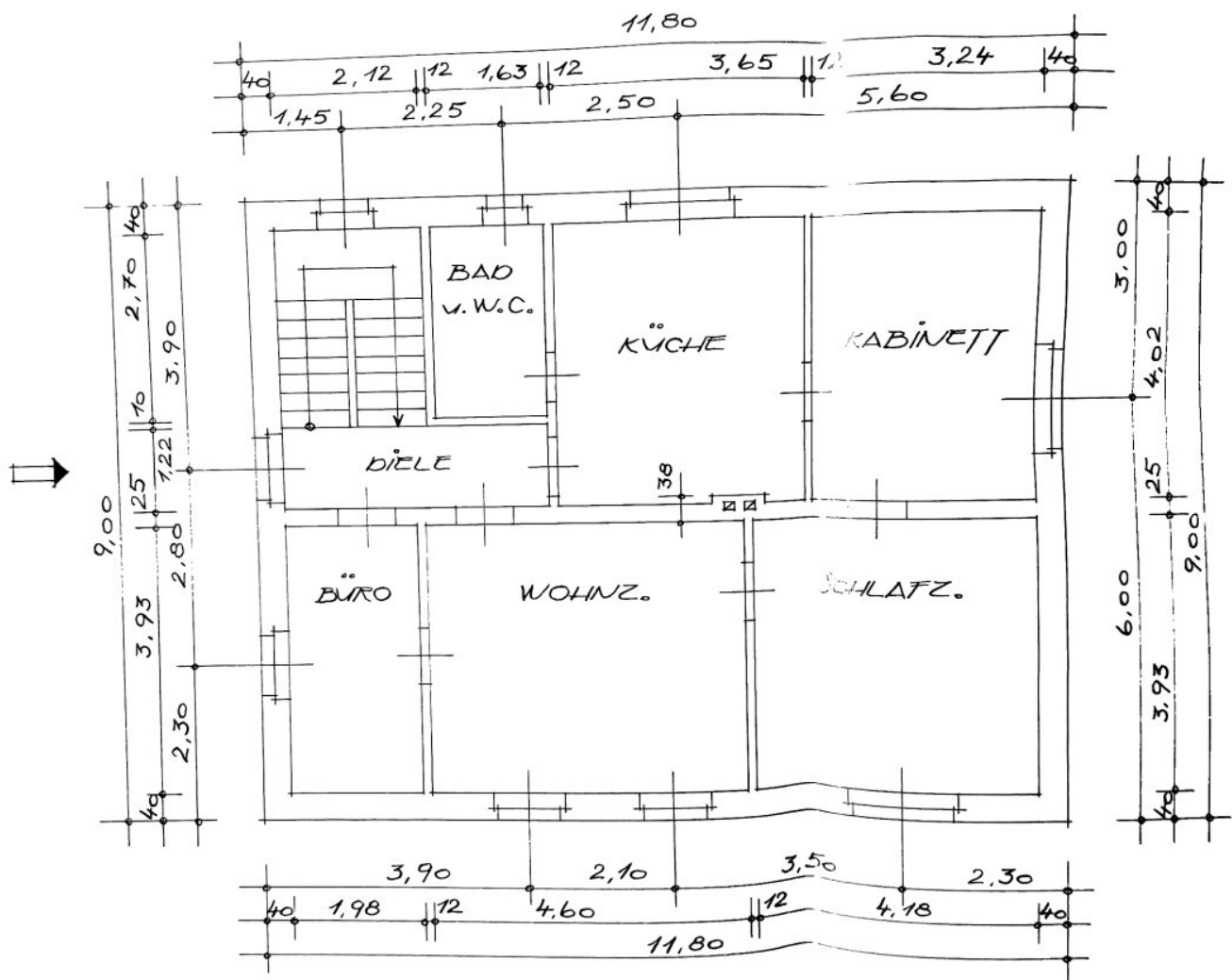




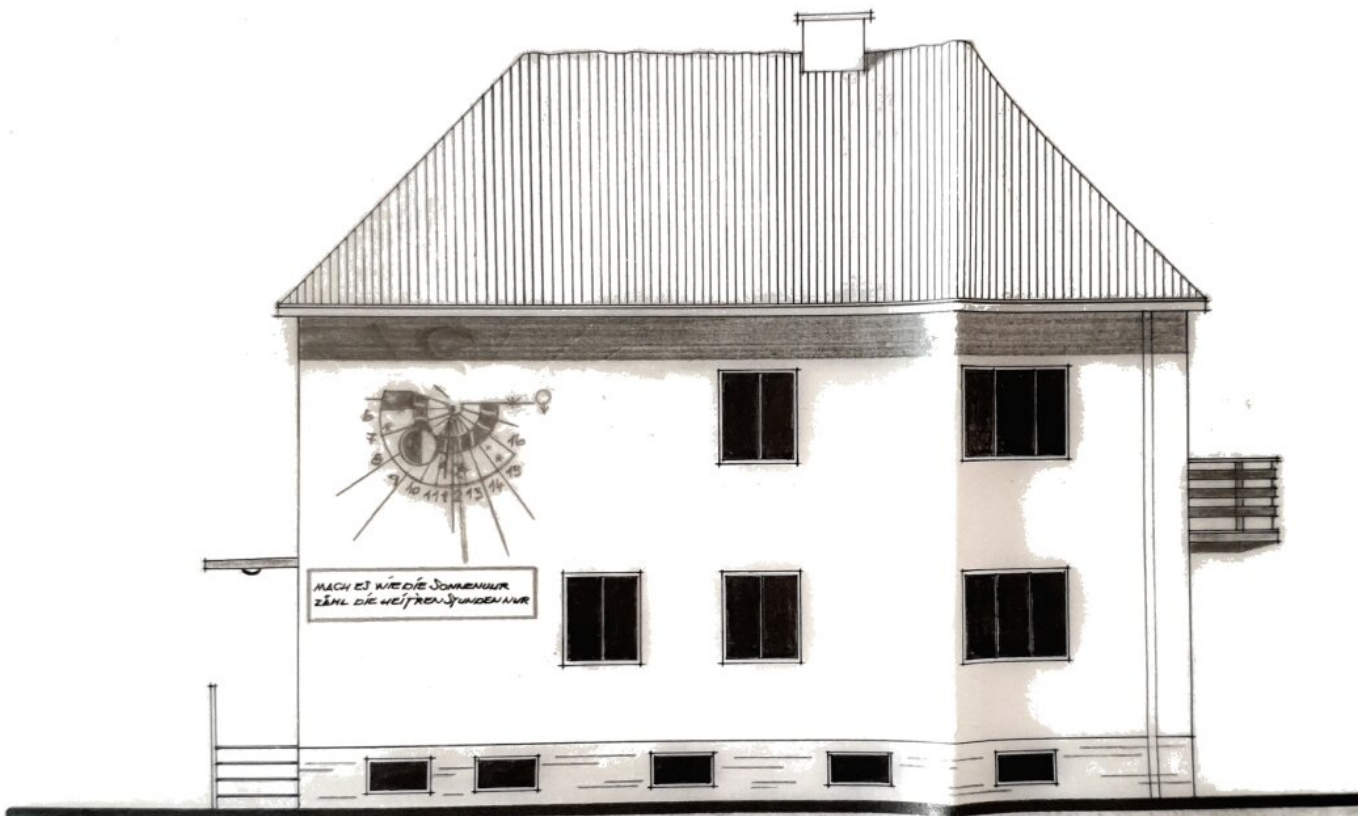




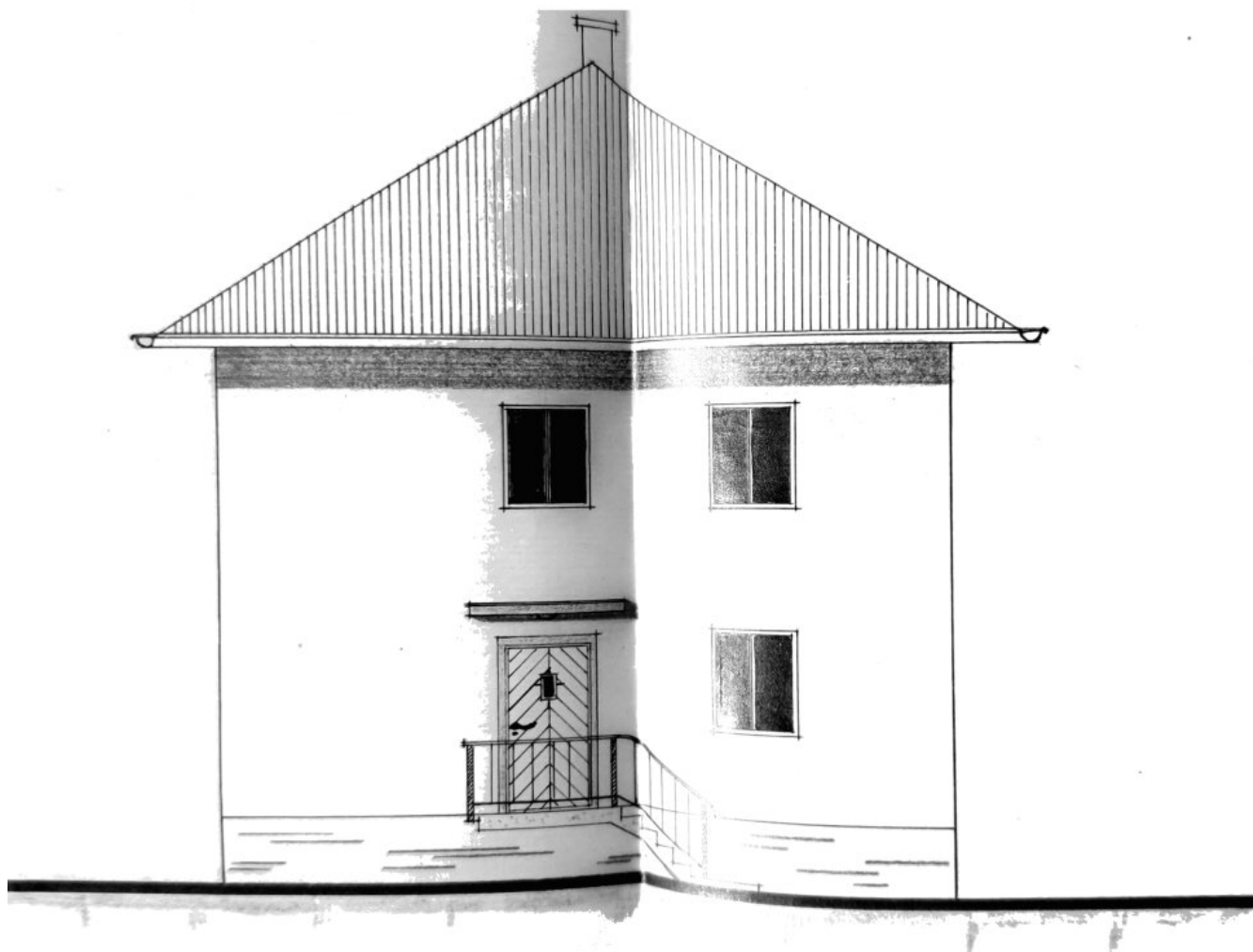


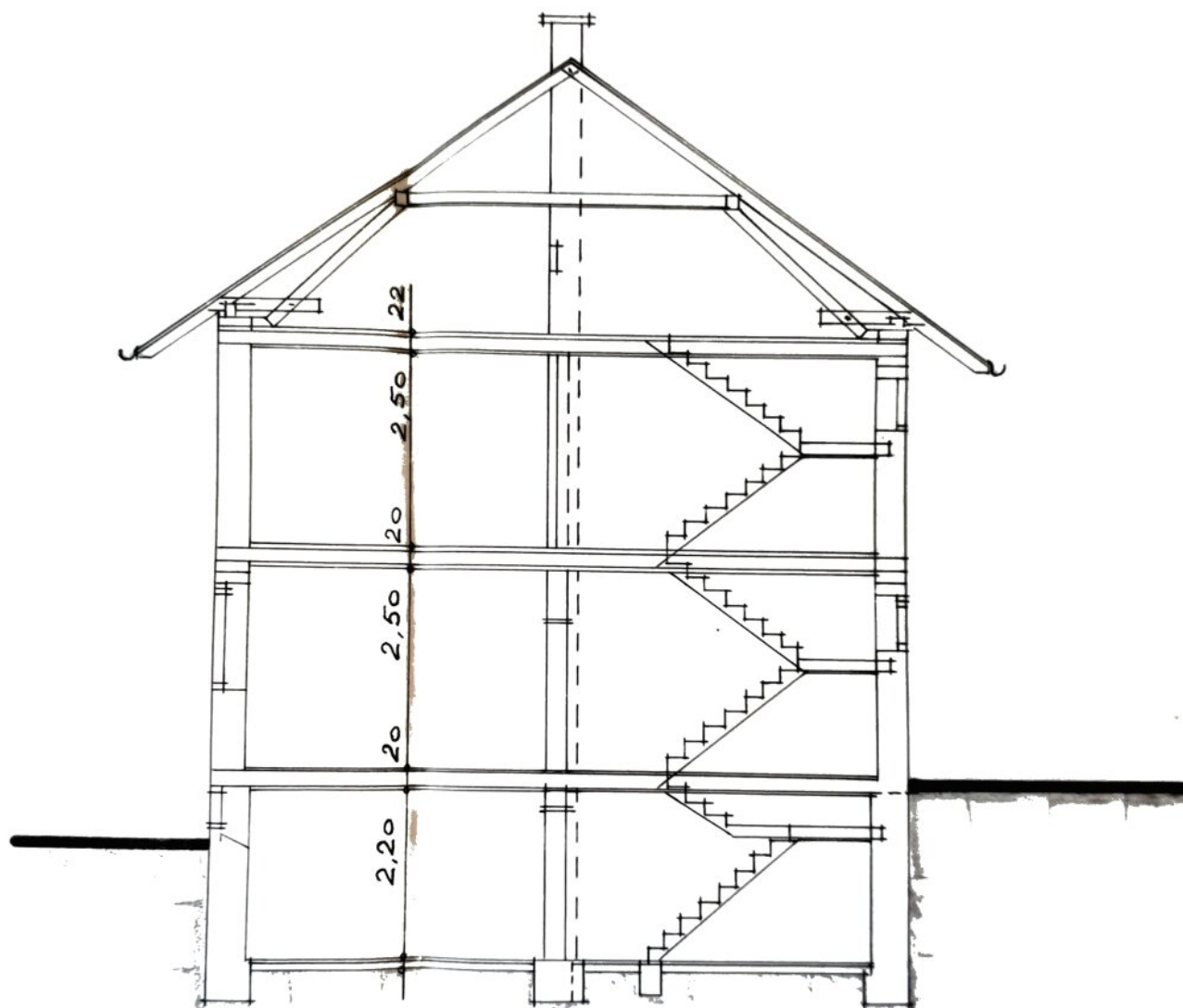


M : 1 - 100

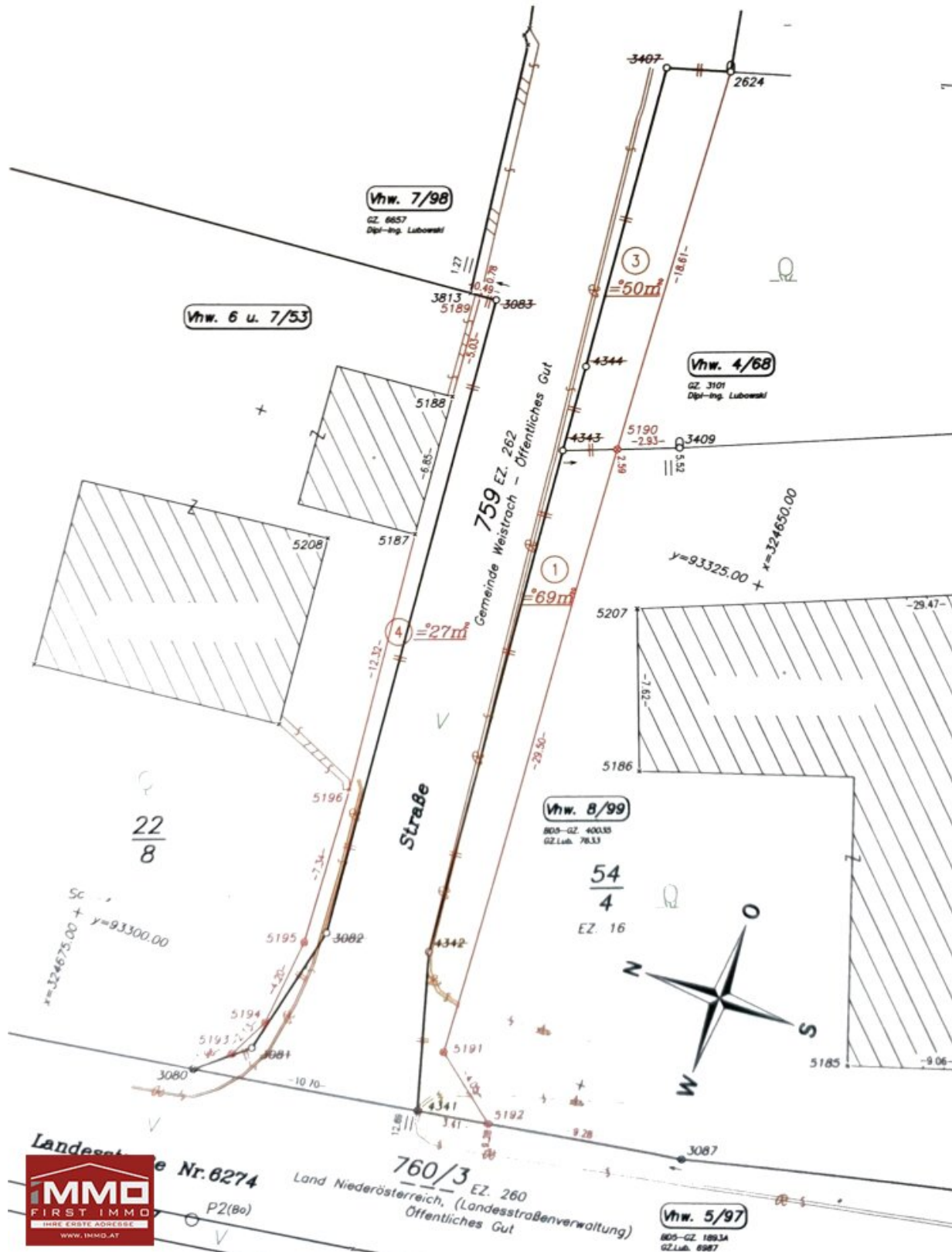


STRASSENANSICHT:





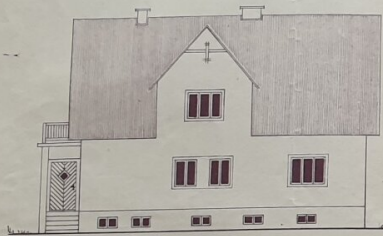
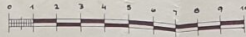
Naturaufnahme 1:250



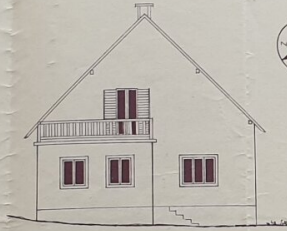
PLAN FÜR EIN EINFAMILIENHAUS

AUF PARZELLE NR. 21/1

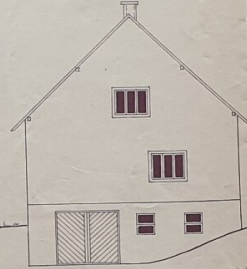
MASSTAB 1 : 100



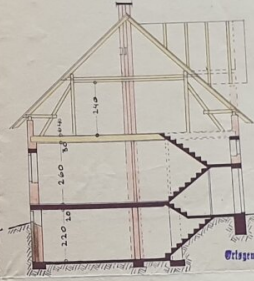
VORDERANSICHT



SEITENANSICHTEN



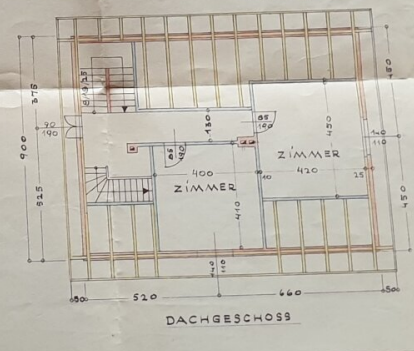
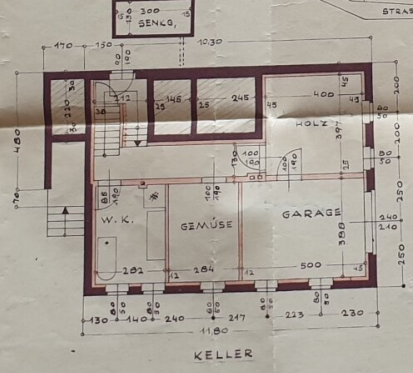
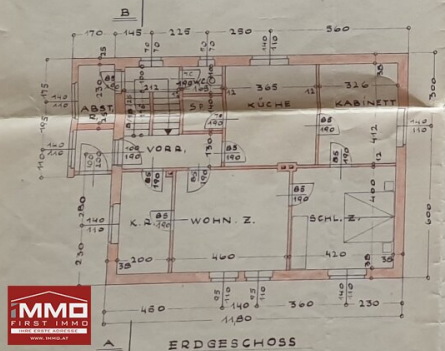
LAGEPLAN 1:1000



SCHNITT A-B



BAUHERR, *Th. Hoffmann*
GEMEINDE, *St. Georgen*
BAUFÜHRER, *Ad. Farnwald*
WOLFSBACH, N.D.





Wahr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M31

Erstellt am 2026-10-25

Objektbeschreibung

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses sonnige und familienfreundliche Einfamilienhaus in bester Zentrumslage von Weistrach. Manche Häuser sind schlichte Quadratmeter und dann gibt es solche, bei denen man als Handwerker bereits im Garten spürt, hier bin ich richtig! Auf einer sanften Anhöhe gelegen, verbindet das Gebäude harmonische Ortsverbundenheit und ein eigenständiges Gefühl von Weite und Freiheit. Sie genießen hier alle Vorzüge ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler Mobilität: sämtliche Nahversorger, Ärzte, Schulen, Kindergarten und der Sportplatz sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Die Liegenschaft wurde 1953 in Ziegelbauweise vollunterkellert mit hauseigenem Brunnen errichtet und 1961 um ein weiteres Geschoss erweitert. Trotz laufender Instandhaltungsarbeiten durch die Eigentümer herrscht altersbedingt, rundum aufgestauter Sanierungsbedarf - genau hier eröffnet sich das Potenzial des Hauses mit den richtigen Umbaumaßnahmen ein modernes, wertbeständiges Zuhause für die kommenden Jahrzehnte zu schaffen.

Raumaufteilung:

EG: Diele, Arbeitszimmer, Wohnzimmer, extra Küche, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Bad/Wc.

OG: Vorraum, Wohnzimmer mit Balkon, 3x Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne/ Dusche u. Toilette

Keller: Technikraum samt Nebenräume, Werkstatt, Garageneinfahrt + *extra Garage(!)*

Im Keller befindet sich die Öl-Zentralheizung (Bj 2000; Fassungsvermögen Öltank ca. 6000 Liter) samt diverser Nebenräume. Die Wasserversorgung erfolgt über den hauseigenen Wasserbrunnen im Keller (Anmerk: der Anschluss der Ortswasserleitung ist bis zum Grdst. vorhanden). Die Liegenschaft verfügt zusätzlich über eine angebaute zweite Garage mit darüberliegendem Lagerraum für Gartengeräte.

Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. EUR 83,-/Monat (Grundsteuer €34,-/Quartal sowie Kanalgebühr €155,-/Quartal; Müllentsorgung €120,-/halbj.) Die Stromkosten belaufen sich auf ca. €550,-/Jahr.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich direkt in Weistrach und somit im Herzen des Mostviertels. Sie profitieren von der exzellenten Zentrumslage, der Nähe zur Natur und schnellen Anbindung über die Bundesstraße B1 nach Steyr, Haag oder Sankt Valentin. Die öffentliche Anbindung

erfolgt über eine eigene Bushaltestelle in Weistrach.

*****Bei Interesse ersuchen wir Sie das Anfrageformular mit Ihren Daten ausgefüllt abzusenden. Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantwortet werden können*****

Hinweis:

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit dieser Informationen! Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis bestehen kann. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Alle Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen die uns vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt worden sind. Der vermittelnde Makler übernimmt für die Richtigkeit und Aktualität keinerlei Gewähr oder Haftung. Wir weisen darauf hin, dass die Fotos farblich bearbeitet worden sind.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap