

Entwickler des Sanierungsrechners  
Wohnraumsanierung einfach und  
intuitiv selbst berechnen  
www.sanierungsrechner.at  
support@sanierungsrechner.at



IDEE Bau und Immobilienrehand KG  
Greifensteinerstraße 122  
3423 St. Andrä – Wördern  
+43 1 997 18 61 – 0 Fax DW 99  
office@idee-group.at | www.idee-group.at

## Ruhe und Gelassenheit

### Allgemeine Infos

Kaufpreis:	€ 126.425,00	Bad/WC:	1/1
Provision inkl. 20% USt.:	€ 4.550,00	Wohnfläche:	ca. 100m <sup>2</sup>
Beziehbar ab:	sofort	Grundstück:	ca. 650m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1978	Heizung:	feste Brennst.
Zimmer:	1,5	HWB: Energieausw. liegt noch nicht vor	



### Versorgung

Strom:	vorhanden	Kanal:	Ortskanal
Wasser:	Ortswasserleitung	Kamin:	Kachelofen
Heizung/Warmw.:	Holz/Strom	Küche:	Einbauküche

### Beschreibung

Dieses kleine, verschlafene Haus wurde 1977/78 als Sommerhaus errichtet und liegt eingebettet in die naturbelassene Landschaft abseits der märchenhaften Ortschaft Olbersdorf. Wer zur Ruhe kommen möchte, findet genau das bei dieser Liegenschaft. Erreichbar ist der Ruhepol über eine kaum befahrene Zufahrtsstrasse. Der Wohnraum ist von der Straße abgekehrt und die angeschlossene Terrasse wurde bereits zu einem Wintergarten umfunktioniert. Über das Wohnzimmer erreichen Sie eine Küche mit Essplatz, dahinter befindet sich ein großer Lagerraum (Hausrat sowie Brennstoff für den Holzofen). Ein zusätzlicher Zugang von der Straße zu diesem Lagerraum wurde ebenfalls bereits überdacht.

Der kleine Dachraum über dem Küchentrakt ist ausgebaut. Über eine Stiegenleiter erreicht man dieses heimelige Refugium innerhalb des Hauses. Dieser wunderschöne Ort, um sich zurückzuziehen, kann auch für Kinder ein bezauberndes Umfeld darstellen. Ein idyllischer Garten (Grundstücksgröße gesamt ca. 650m<sup>2</sup>) rundet den Energieplatz ganzheitlich ab.

Entwickler des Sanierungsrechners  
Wohnraumsanierung einfach und  
intuitiv selbst berechnen  
www.sanierungsrechner.at  
support@sanierungsrechner.at



IDEE Bau und Immobilientreuhand KG  
Greifensteinerstraße 122  
3423 St. Andrä – Wördern  
+43 1 997 18 61 – 0 Fax DW 99  
office@idee-group.at | www.idee-group.at

### Bewertung dieser Realität

- Grundstücksgröße: ca. 650m<sup>2</sup>
- Grundstückspreis Olbersdorf: € 30,00/m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 90m<sup>2</sup>
- Dachboden: ca. 15m<sup>2</sup>
- Lagerfläche: ca. 35m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche: ca. 140m<sup>2</sup>
- Grundstückspreis: 650m<sup>2</sup> x € 30,00 = €19.500,00
- Errichtungskosten: € 1.250,00/m<sup>2</sup>
- Errichtungspreis: 140m<sup>2</sup> x € 1.250,00/m<sup>2</sup> = 175.000,00
- Gesamtpreis: € 194.500,00
- Abschlag wegen Baualter: 35% x € 194.500,00 = € 68.075,00
- Kaufpreis: € 194.500,00 - € 68.075,00 = **€ 126.425,00**

### Lage

Entfernungen zu den nächsten Zentren (durchschnittliche Fahrzeit mit dem KFZ):

Wien: 75km (ca. 65 Minuten)

Krems: 23km (ca. 30 Minuten)

Horn: 24km (ca. 30 Minuten)

Maissau: 11km (ca. 10 Minuten)

### Ihre neue Wohlfühloase steht bereit

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und Sie werden sich umgehend in diese Immobilie verlieben!



Entwickler des Sanierungsrechners  
Wohnraumsanierung einfach und  
intuitiv selbst berechnen  
[www.sanierungsrechner.at](http://www.sanierungsrechner.at)  
[support@sanierungsrechner.at](mailto:support@sanierungsrechner.at)



IDEE Bau und Immobilientreuhand KG  
Greifensteinerstraße 122  
3423 St. Andrä – Wördern  
+43 1 997 18 61 – 0 Fax DW 99  
[office@idee-group.at](mailto:office@idee-group.at) | [www.idee-group.at](http://www.idee-group.at)

Fotos



Entwickler des Sanierungsrechners  
Wohnraumsanierung einfach und  
intuitiv selbst berechnen  
[www.sanierungsrechner.at](http://www.sanierungsrechner.at)  
[support@sanierungsrechner.at](mailto:support@sanierungsrechner.at)



IDEE Bau und Immobilienrehand KG  
Greifensteinerstraße 122  
3423 St. Andrä – Wördern  
+43 1 997 18 61 – 0 Fax DW 99  
[office@idee-group.at](mailto:office@idee-group.at) | [www.idee-group.at](http://www.idee-group.at)

## Kontakt

Bmstr. Mag.<sup>FH</sup> DI David Behling  
Geschäftsführung  
IDEE Bau und Immobilien-  
rehand KG  
Greifensteinerstraße 122  
3423 St. Andrä - Wördern  
T +43 1 997 18 61 – 0  
F +43 1 997 18 61 – 99



M [idee@idee-immobilien.at](mailto:idee@idee-immobilien.at)  
W [www.idee-immobilien.at](http://www.idee-immobilien.at)

Channels:  
[www.facebook.com/Sanierungsrechner](http://www.facebook.com/Sanierungsrechner)  
[www.facebook.com/IDEEgroup](http://www.facebook.com/IDEEgroup)  
[www.twitter.com/IDEEgroup](http://www.twitter.com/IDEEgroup)  
[www.youtube.com/IDEEgroup](http://www.youtube.com/IDEEgroup)

## Anmerkungen

Alle Angaben basierend auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers, Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Der Verkäufer wurde darauf hingewiesen, dass bei Verkauf ein Energieausweis zu übergeben ist.

Weiterführende Informationen und AGBs der IDEE Bau und Immobilienrehand KG finden Sie im Internet unter <http://www.idee-group.at/web/page/20>. Sie können diese Informationen auch telefonisch unter +43 1 997 18 61 – 0 oder per Mail unter [idee@idee-immobilien.at](mailto:idee@idee-immobilien.at) anfordern.

*Ihr Partner mit den besseren Ideen*