

## PREISÄNDERUNG: Rohbau in toller Lage in 3362 Öhling!



Ansicht von Süden

**Objektnummer: 960/73107**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3362 Öhling
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	228,37 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Keller:	207,30 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Herbert Schnettgen**

s REAL - Amstetten  
Hauptplatz 31  
3300 Amstetten

T +43 (0)5 0100 - 25483













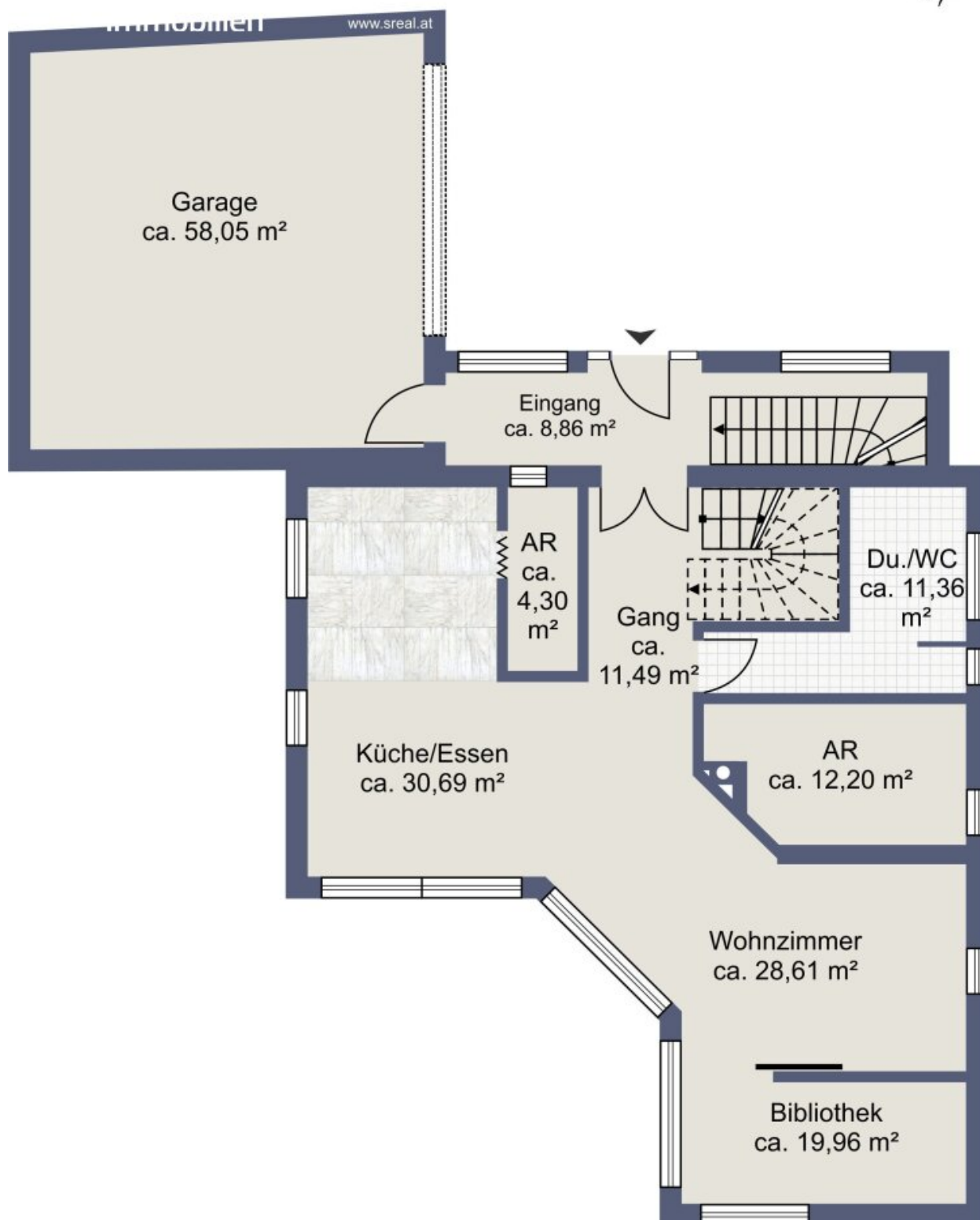










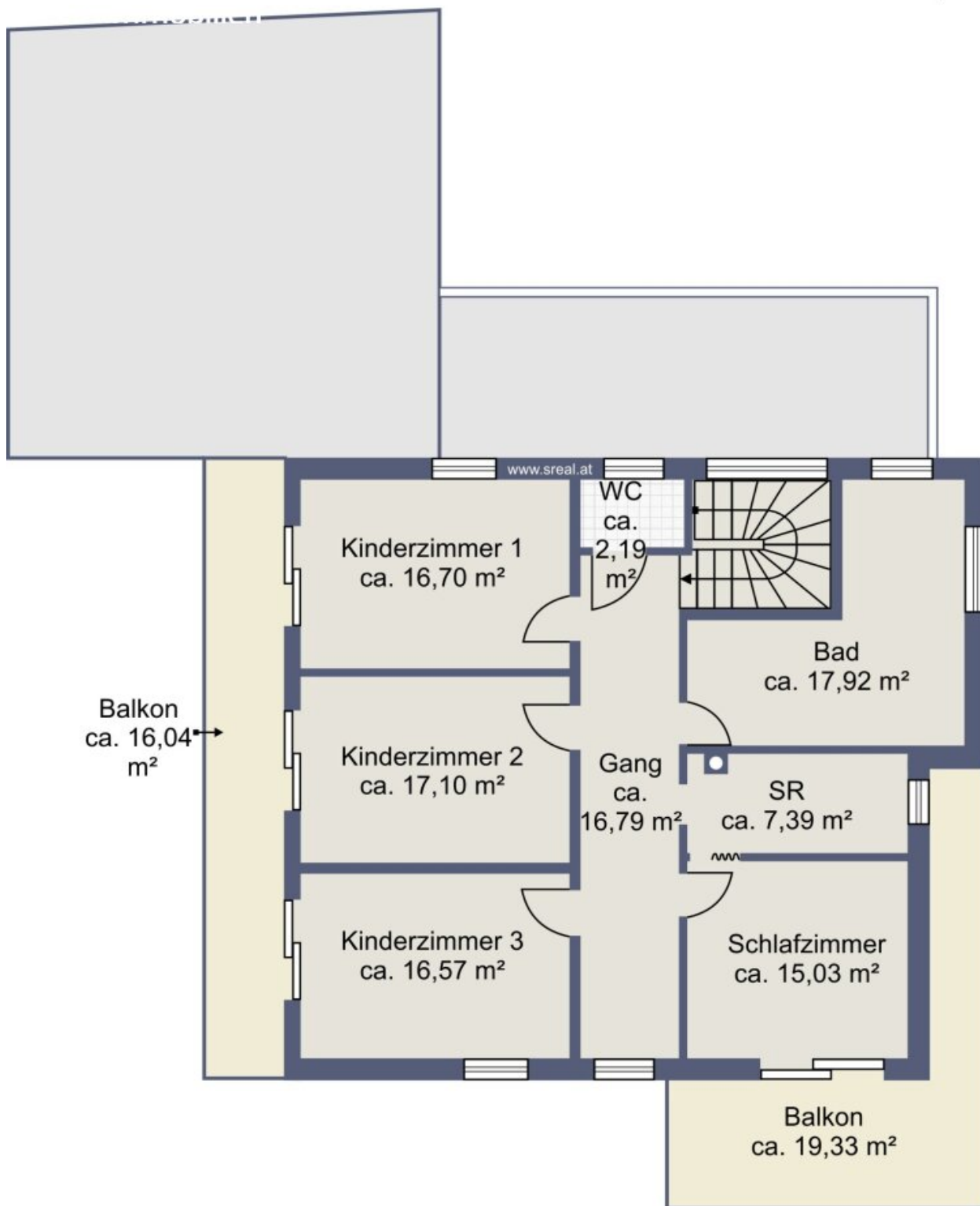


Skizze Erdgeschoss



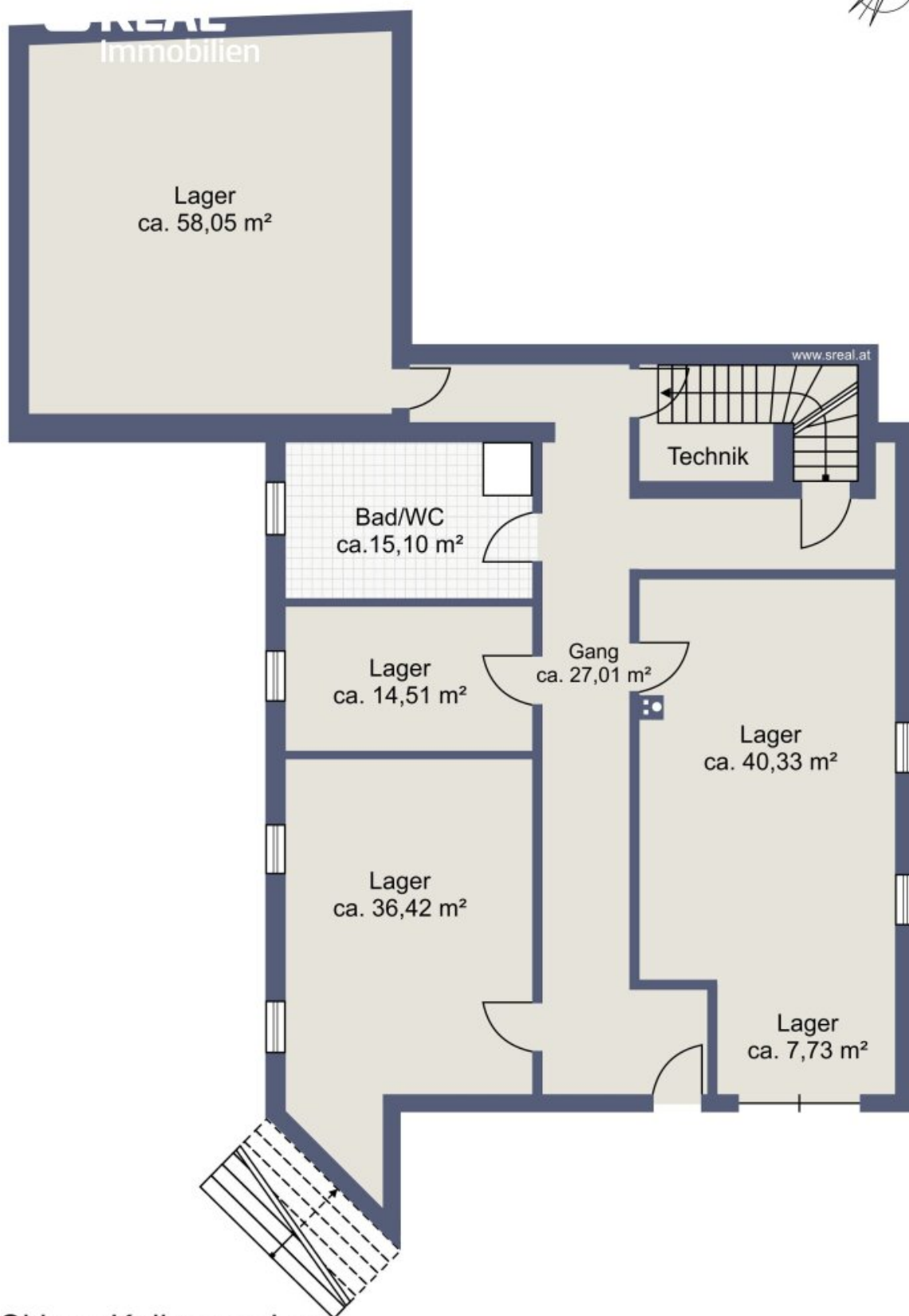
Mitglied des  
immobilienring.at





Skizze Obergeschoss

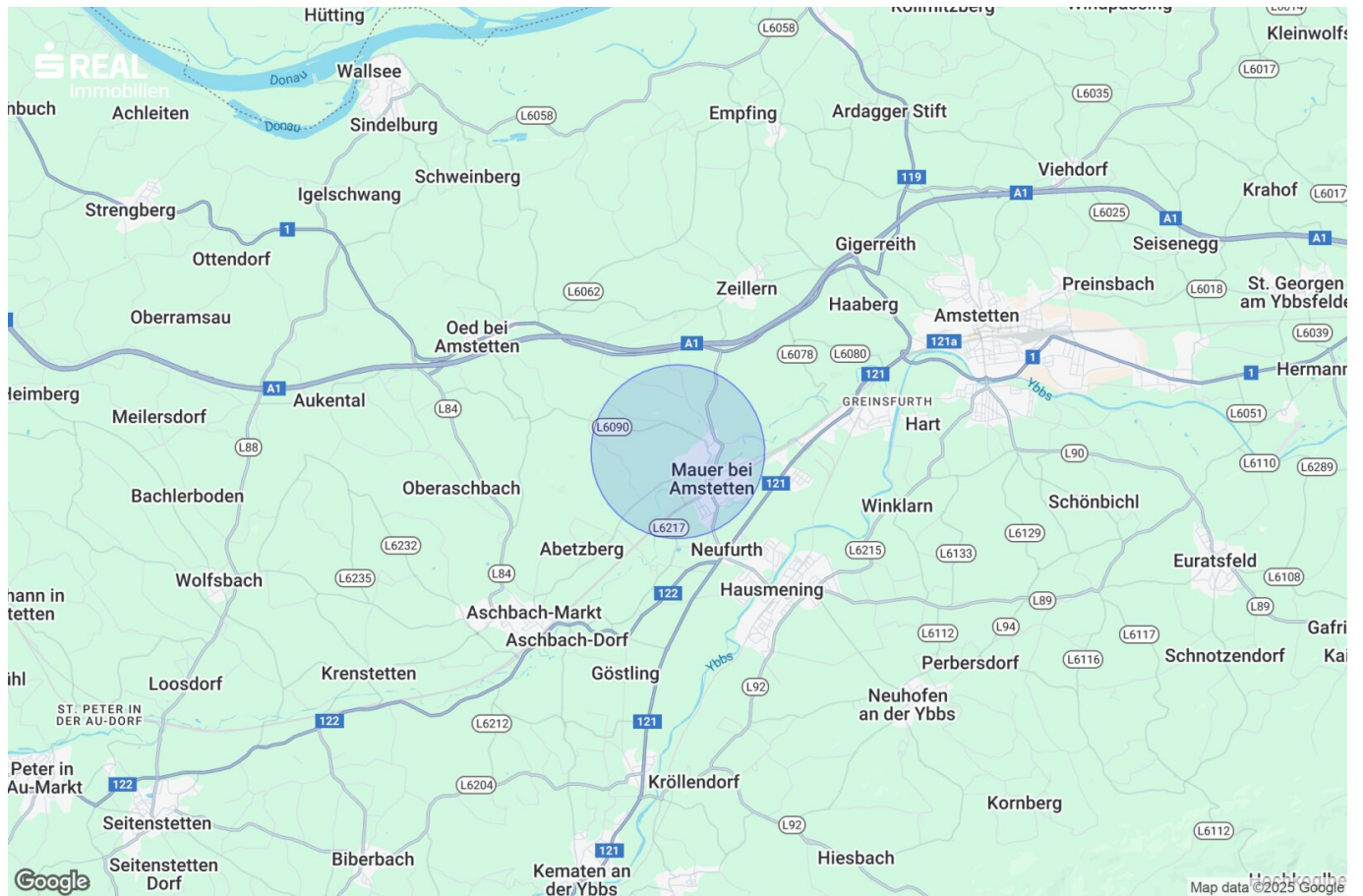




Skizze Kellergeschoss







## Objektbeschreibung

### Ihr "neuer" Wohntraum - Einfamilienhausrohbau in absolut toller Lage:

Diese traumhafte Liegenschaft beinhaltet ein Wohnhaus mit knapp 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das sich auf einem 978 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet.

Die Liegenschaft befindet sich in einer neueren, ruhigen Wohnsiedlung am Ortsrand von Öhling. Die Gemeinde Oed-Öhling ist eine Gemeinde im westlichen Niederösterreich mit rund 2.000 Einwohnern, die durch die Nähe zur Bezirkshauptstadt Amstetten als Wohnort immer mehr Beliebtheit erfährt. Zahlreiche Vereine, wie die Freiwilligen Feuerwehren, der Musikverein, der Elternverein und verschiedene Sportvereine, bestimmen durch ihre Aktivitäten das öffentliche Leben mit. Sie geben der Jugend ein breites Betätigungsfeld. Die Marktgemeinde stellt dafür Sport- und Spielplätze zur Verfügung und unterstützt die Bemühungen der vielen freiwilligen Funktionäre und Helfer.

Im Ort sind ein Kindergarten, eine Volksschule und auch ein Lebensmittelmarkt vorhanden, die jeweils sehr rasch zu erreichen sind.

Der Hausbau wurde im Jahr 2021 begonnen. wobei sowohl der Keller, als auch die beiden Wohngeschoße, sowie die Doppelgarage in Massivbauweise (Beton bzw. Ziegel) errichtet wurden.

### Erdgeschoss mit der zum Teil überdachten und nach Südwesten ausgerichteten Terrasse.

Die gemeinsame Zeit mit der Familie verbringen Sie im geräumigen, offenen Küchen-/Ess- bzw. Wohnbereich mit direktem Zugang ins Freie auf die großzügige Terrasse und den anschließenden Garten. Direkt neben der Küche ist auch eine Speis geplant. Als Alternative zur geplanten Fußbodenheizung (beheizt durch Luftwärmepumpe) können Sie in diesem Bereich auch einen Kachel- oder Kaminofen errichten. Durch die großen Glasflächen können Sie zu jeder Jahreszeit den wunderschönen Blick nach draußen genießen. Zusätzlich gibt es noch einen weiteren Raum, den Sie als Bibliothek, als Büro oder gerne natürlich auch als Gästezimmer verwenden können. Weiters ist noch ein sehr großer Abstellraum (von der Größe her gesehen eigentlich noch ein weiteres Zimmer) vorhanden. Komplettiert wird der Wohnbereich des Erdgeschosses durch ein Badezimmer inkl. Dusche und Gäste-WC.

Zusätzlich vorhanden ist noch eine ca. 58 m<sup>2</sup> große Doppelgarage, von der Sie auch einen direkten Zugang ins Haus haben.

### Obergeschoss

Hier befinden sich insgesamt drei sehr geräumige Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit



Schrankraum, das Familienbadezimmer und ein separates WC. Vom Schlafzimmer gelangen Sie auf einen eigenen nach Südosten ausgerichteten Balkon. Bei den 3 Kinderzimmern gibt es jeweils einen Ausgang auf einen gemeinsamen nach Südwesten ausgerichteten Balkon. Auch das Badezimmer mit einer Größe von ca. 18 m<sup>2</sup> wurde so konzipiert, dass es auch in diesem Bereich keine Platzängste gibt.

### **Kellergeschoss**

Nachdem auch die Garage unterkellert wurde hat der Keller eine gesamte Nutzfläche von über 200 m<sup>2</sup>, wobei die einzelnen Flächen in verschiedenster Art und Weise genutzt werden können (Werkstatt, Kellerstüberl, Fitnessraum, Lagerraum, etc.). Auch ein zusätzliches Bad mit einer Größe von über 15 m<sup>2</sup> wurde hier bereits geplant und vorinstalliert.

**Ein örtlicher Baumeister hat aufgrund einer Objektbesichtigung eine fachtechnische Stellungnahme hinsichtlich möglicher Ausführungsmängel und eine Grobkostenschätzung für die Behebung dieser Mängel erstellt. Bei konkretem Interesse können wir Ihnen selbstverständlich gerne diese Unterlagen zusenden.**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Sie erhalten per automatischem Versand umgehend unser Kundenexposé mit weiteren Bildern und Detailinformationen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der Sparkasse Amstetten AG.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **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.