

# 3.868 m<sup>2</sup> Bauland in der Wachau - Mehrfamilienhaus in Aggsbach

Objekt: MK-24-150 • 3641 Aggsbach Markt  
Preis auf Anfrage



## Daten im Überblick

ImmoNr.	MK-24-150	Heizungsart	Zentralheizung
Objektart	Haus	Küche	Einbauküche
Objekttyp	Einfamilienhaus	Bad	Fenster, Dusche und Wanne
Nutzungsart	Wohnen	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Vermarktungsart	Kauf	Unterkellert	Teilweise
PLZ	3641	Kabel Sat TV	Ja
Ort	Aggsbach Markt	Gartennutzung	Ja
Wohnfläche	175 m <sup>2</sup>	Baujahr	1950
Nutzfläche	260 m <sup>2</sup>	Zustand	baufällig
Grundstücksgröße	3.684 m <sup>2</sup>	Jahr der letzten Modernisierung	1974
Anzahl Zimmer	9	Energieausweis	27.03.2033
Anzahl Schlafzimmer	4	gültig bis	
Anzahl Badezimmer	2	HWB	257 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Anzahl sep. WC	2	Klasse HWB	G
Etagenanzahl gesamt	3	fGEE	3,46
Boden	Estrich, Fliesen, Parkett	Klasse fGEE	G
Befeuerung	Öl	Provision	3 % zzgl. 20% USt.

## Beschreibung

### Objektbeschreibung:

Diese einzigartige Liegenschaft befindet sich in der malerischen Wachau, in Aggsbach, und bietet eine einmalige Gelegenheit für Investoren und Visionäre. Das Haus, das im Jahr 1950 erbaut wurde, besitzt eine beeindruckende Geschichte. Im Jahr 1974 wurde das Ober- und Dachgeschoss ausgebaut.

### Sanierungsbedarf:

Das Haus ist aktuell stark sanierungsbedürftig und bietet daher vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung. Dies stellt eine herausfordernde, aber lohnende Aufgabe dar, um das volle Potenzial dieser Liegenschaft auszuschöpfen.

### Wohnfläche und Grundstück (!!alles Bauland!!):

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 175 m<sup>2</sup>, während die Nutzfläche der Liegenschaft sich auf ca. 260 m<sup>2</sup> beläuft. Das großzügige Grundstück hat eine Gesamtgröße von 3684 m<sup>2</sup> und ist vollständig als Bauland ausgewiesen, was zusätzliches Potenzial für Erweiterungen oder Neubauten bietet.

### Lage:

Die Liegenschaft besticht durch ihre einmalige Lage in erster Reihe mit Blick zur Donau und den umliegenden Weinbergen der Wachau. Diese idyllische Umgebung bietet nicht nur eine atemberaubende Aussicht, sondern auch eine hohe Lebensqualität.

#### Nebenbauten:

Neben dem Hauptgebäude befindet sich ein praktischer Schuppen, der ideal als Lager für Gartengeräte genutzt werden kann. Der Schuppen ist derzeit nicht baubewilligt! Allerdings gibt es bereits einen Einreichplan, welcher noch abgenommen werden muss.

#### Heizung:

Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels Öl. Der Öltank wurde straßenseitig eingegraben.

#### Fazit:

Trotz des desolaten Zustands des Hauses macht die herausragende Lage in der Wachau dieses Objekt zu einer wertvollen Investition. Mit Engagement und einer klaren Vision lässt sich hier ein einzigartiges Zuhause oder eine lohnende Investition schaffen.

## Impressionen







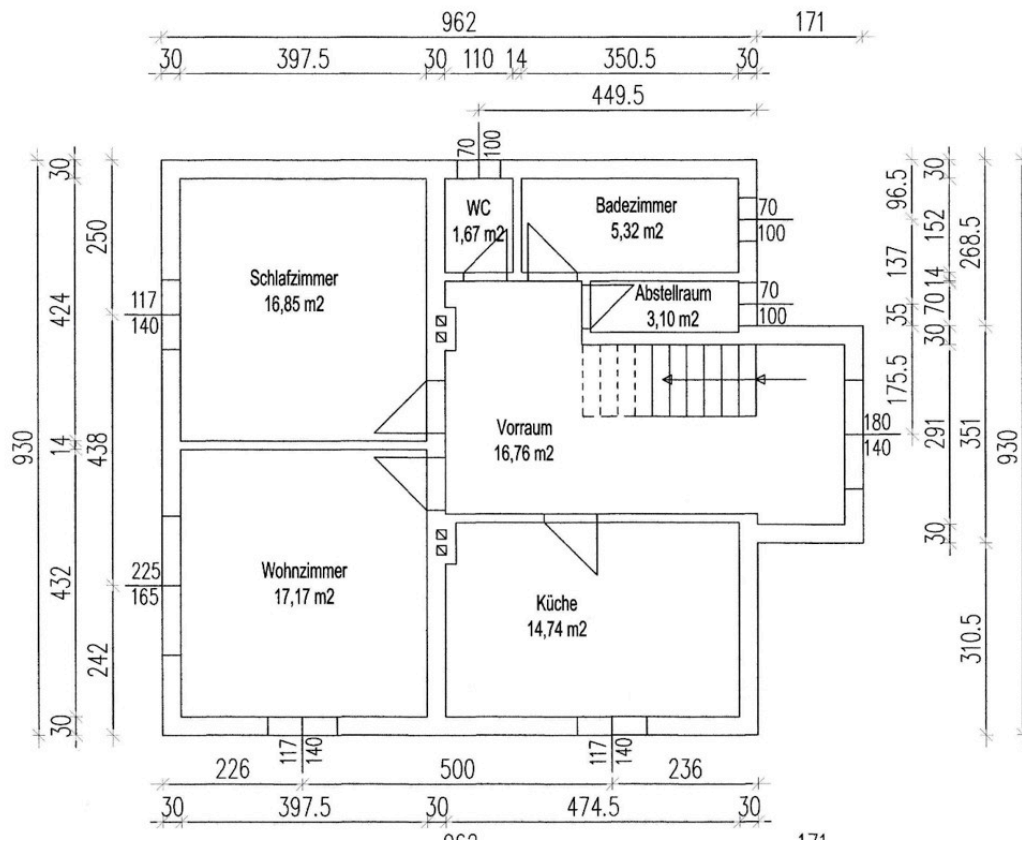






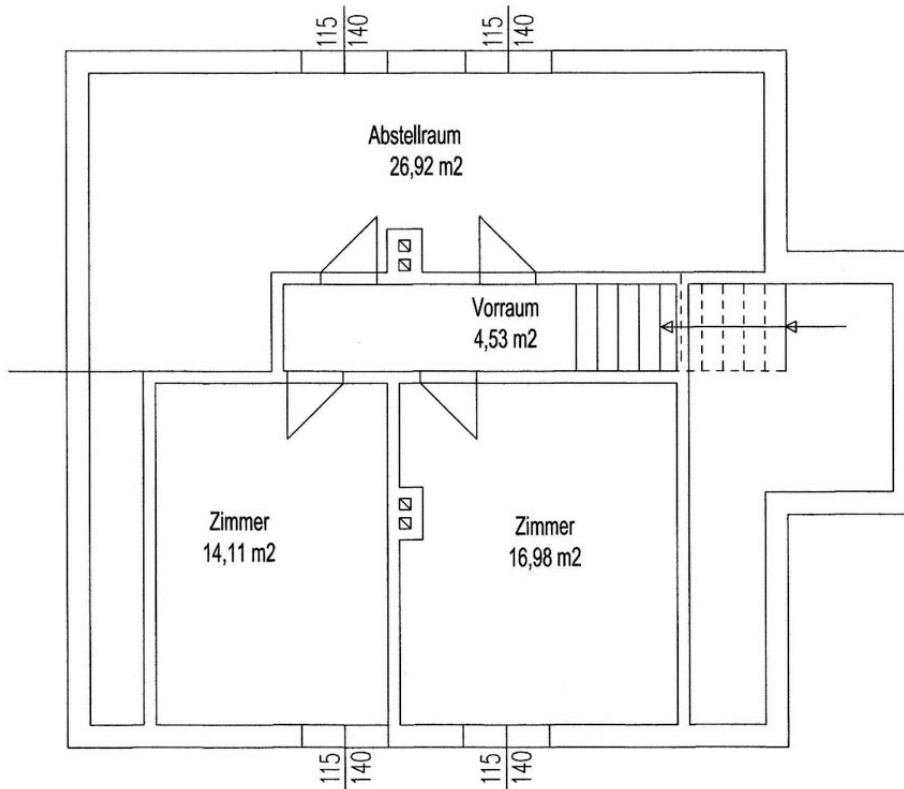


## BEST. OBERGESCHOSS



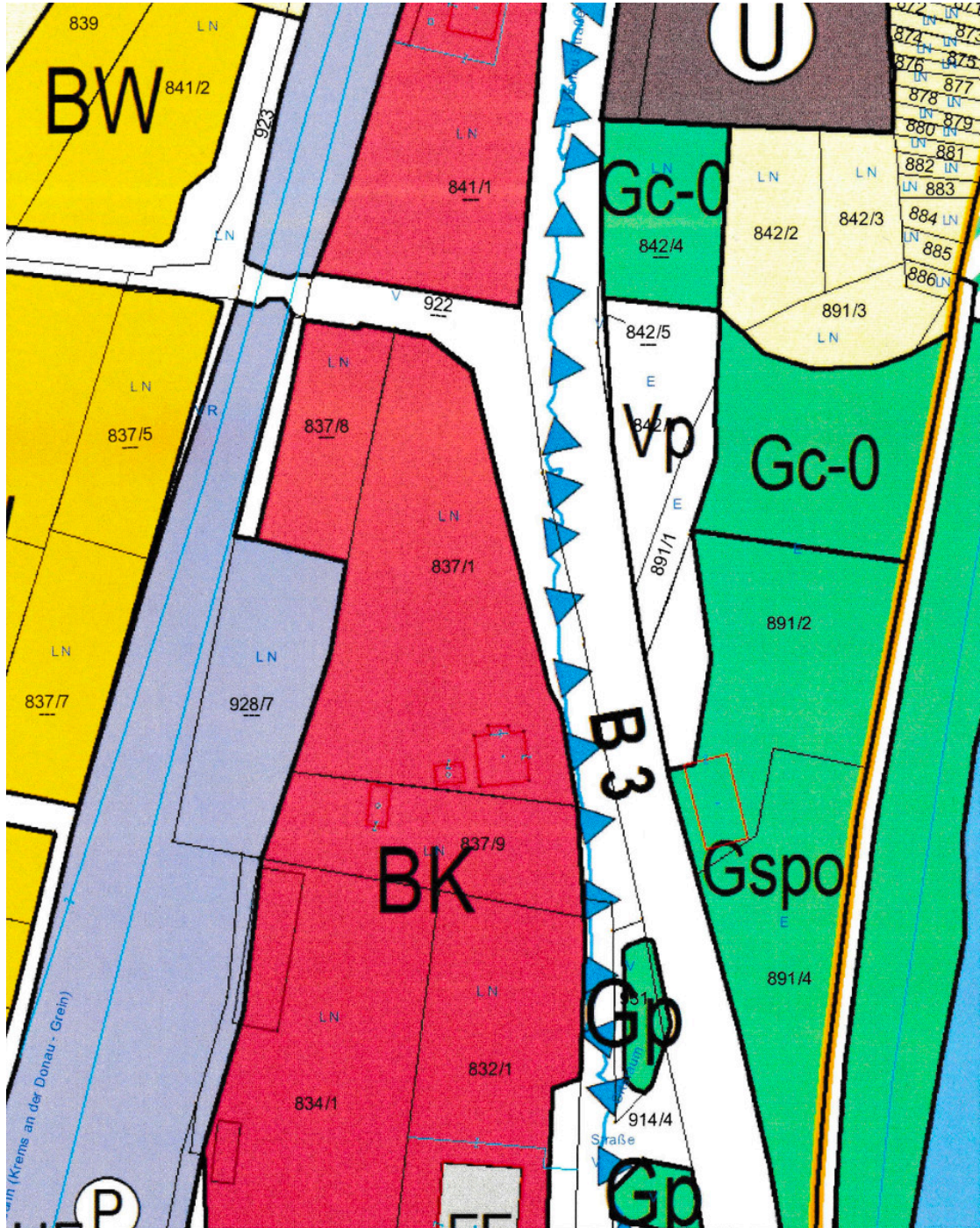
Obergeschoss

## BEST. MANSARDE



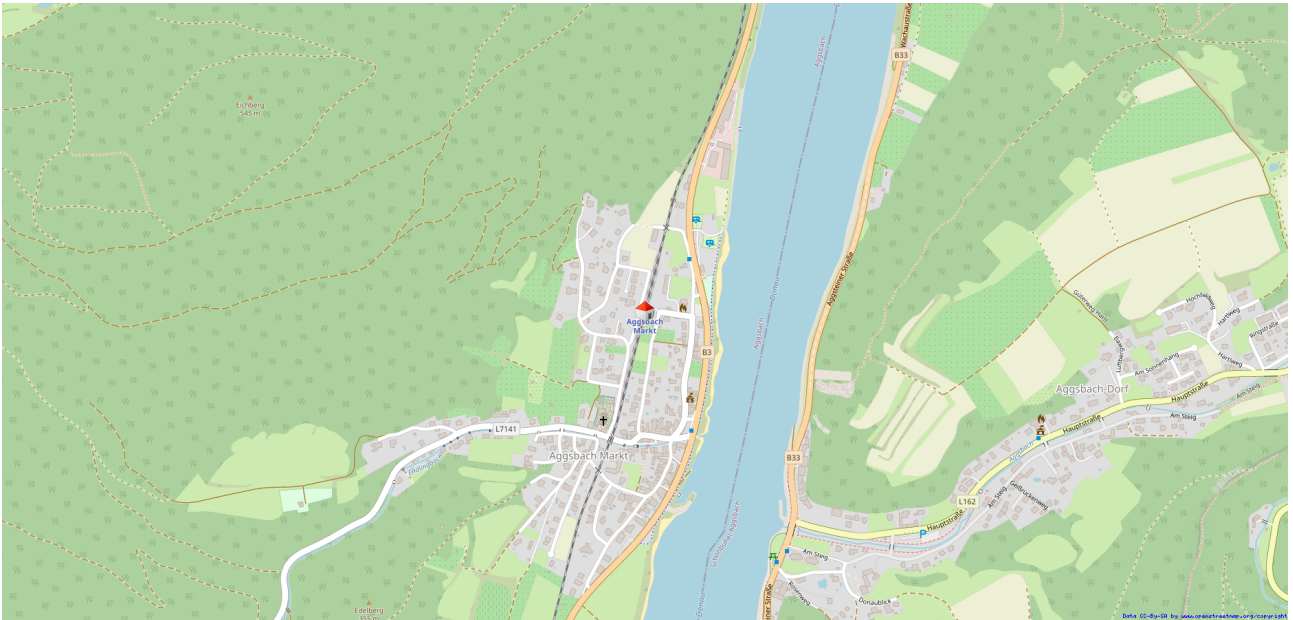
Mansarde





Flächenwidmung

## Lageplan



Lageplan

## Ihr Ansprechpartner

Herr Milan Krenn

Bahnhofstraße 25  
3300 Amstetten

Mobil: 06641970311

E-Mail: [krenn@immoagentur-amstetten.at](mailto:krenn@immoagentur-amstetten.at)

Web: [www.immoagentur-amstetten.at](http://www.immoagentur-amstetten.at)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.