

## Raumwunder: Mehrfamilienhaus in Krummnußbaum – Platz & Garten für mehrere Familien!



Top 3 Küche



**Objektnummer: 0001010521**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3375 Krummnußbaum
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	255,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	343,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	729,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,00 €
<b>Heizkosten:</b>	25,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

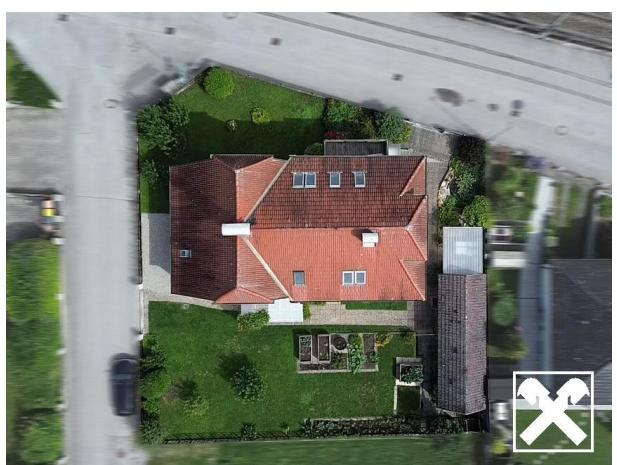


**Reinhard Lembacher**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H



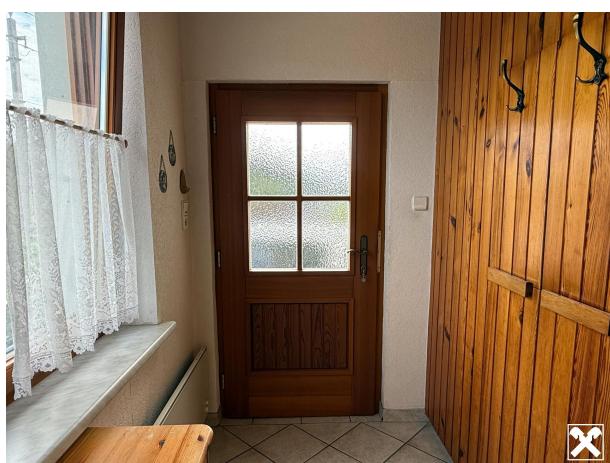




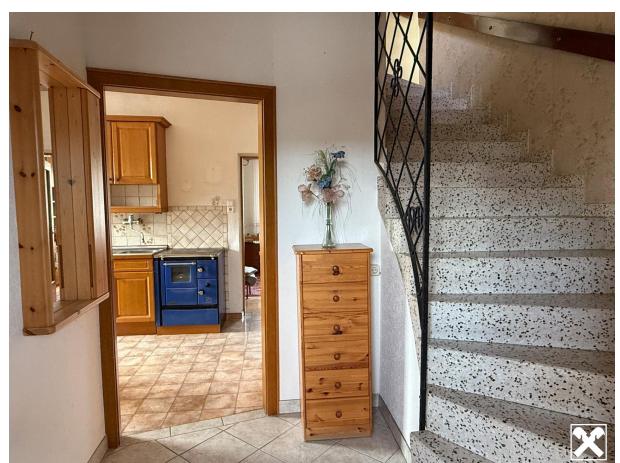




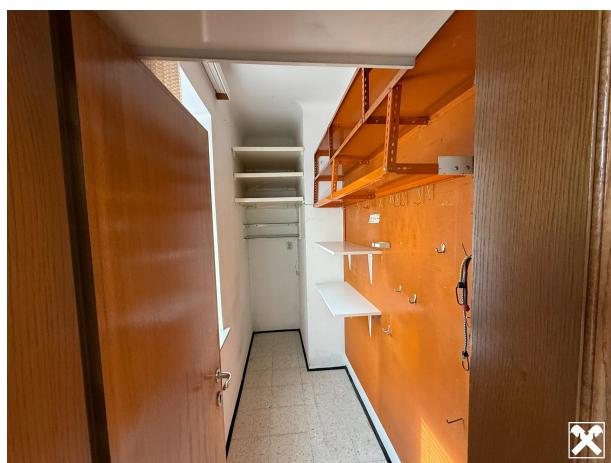
X

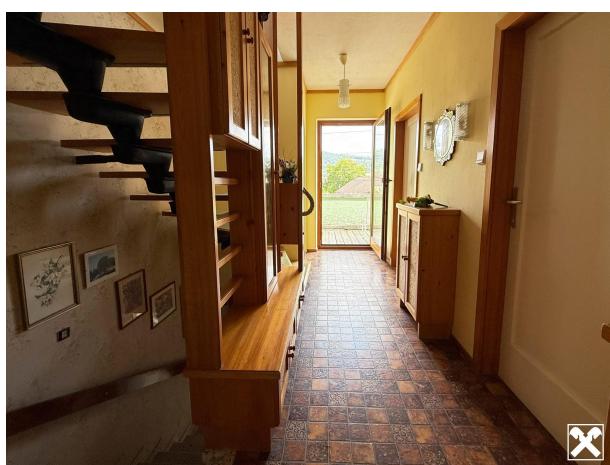


X

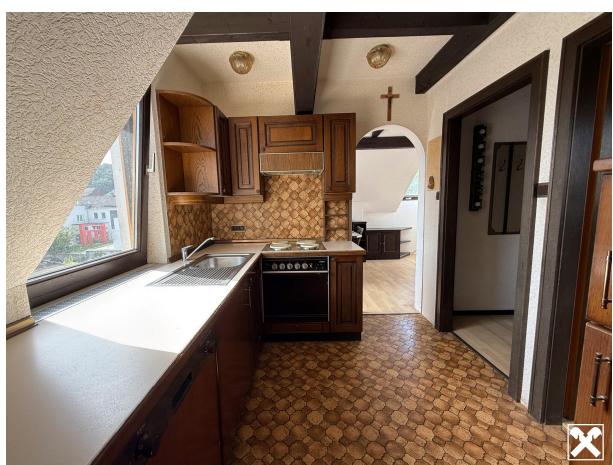


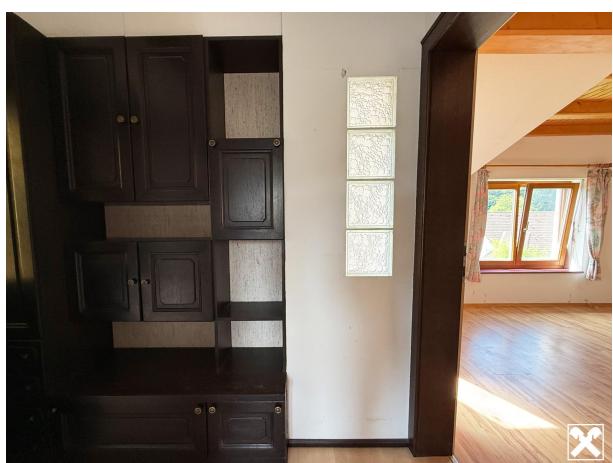
X

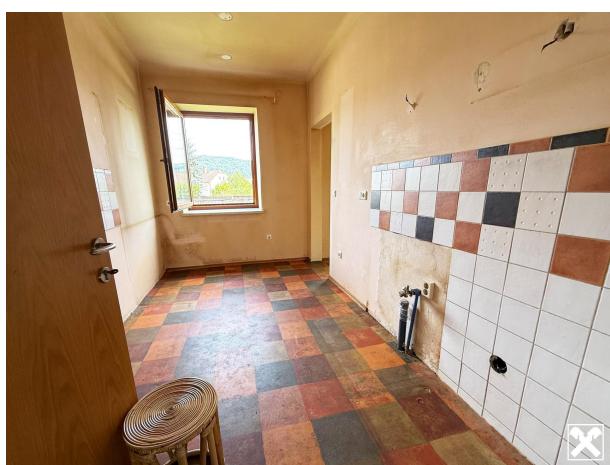


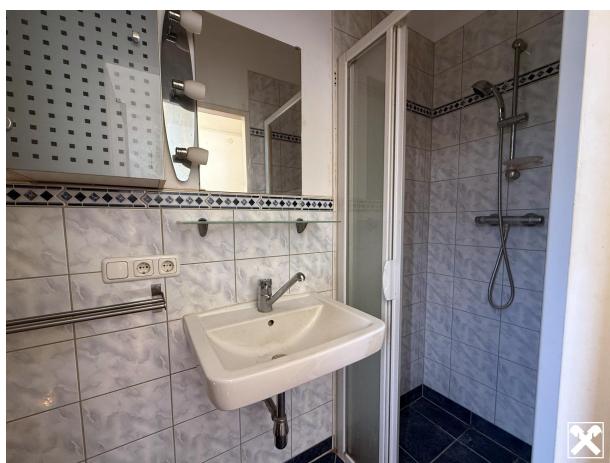






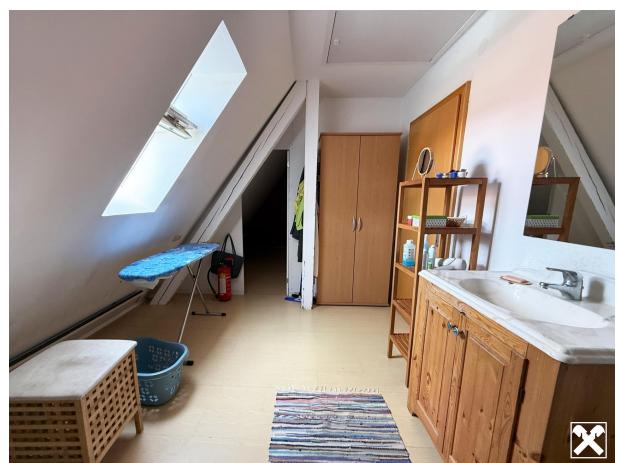




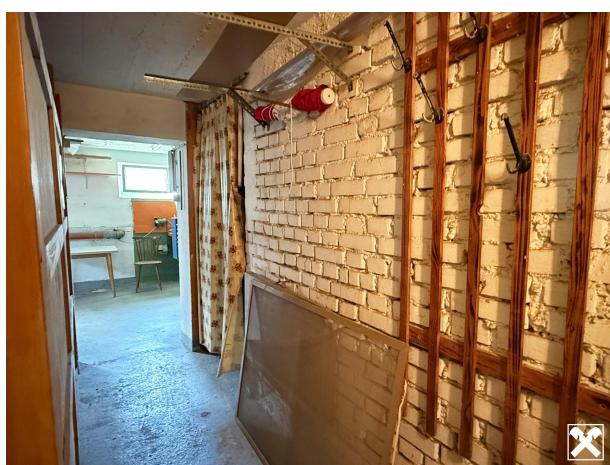




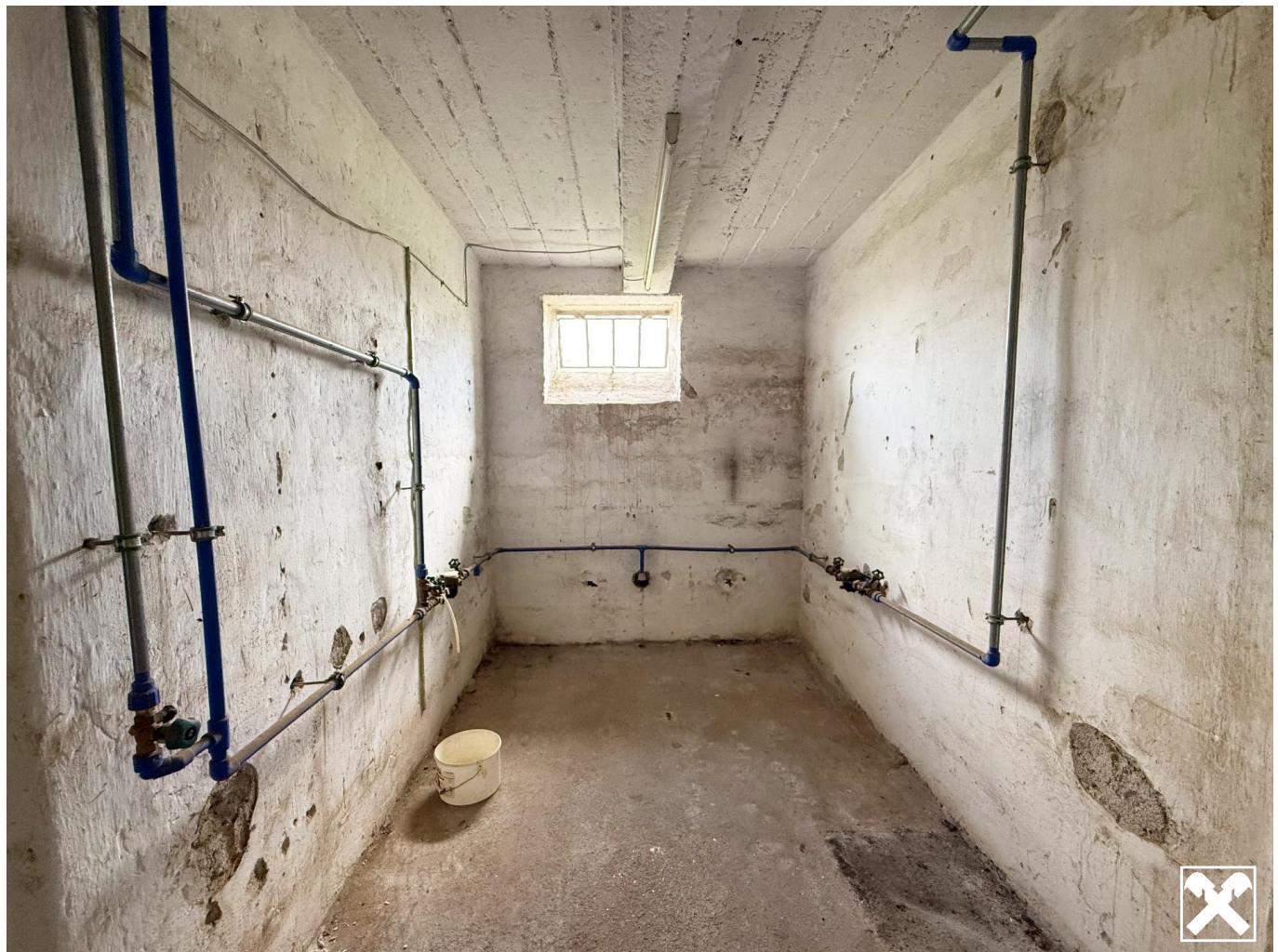












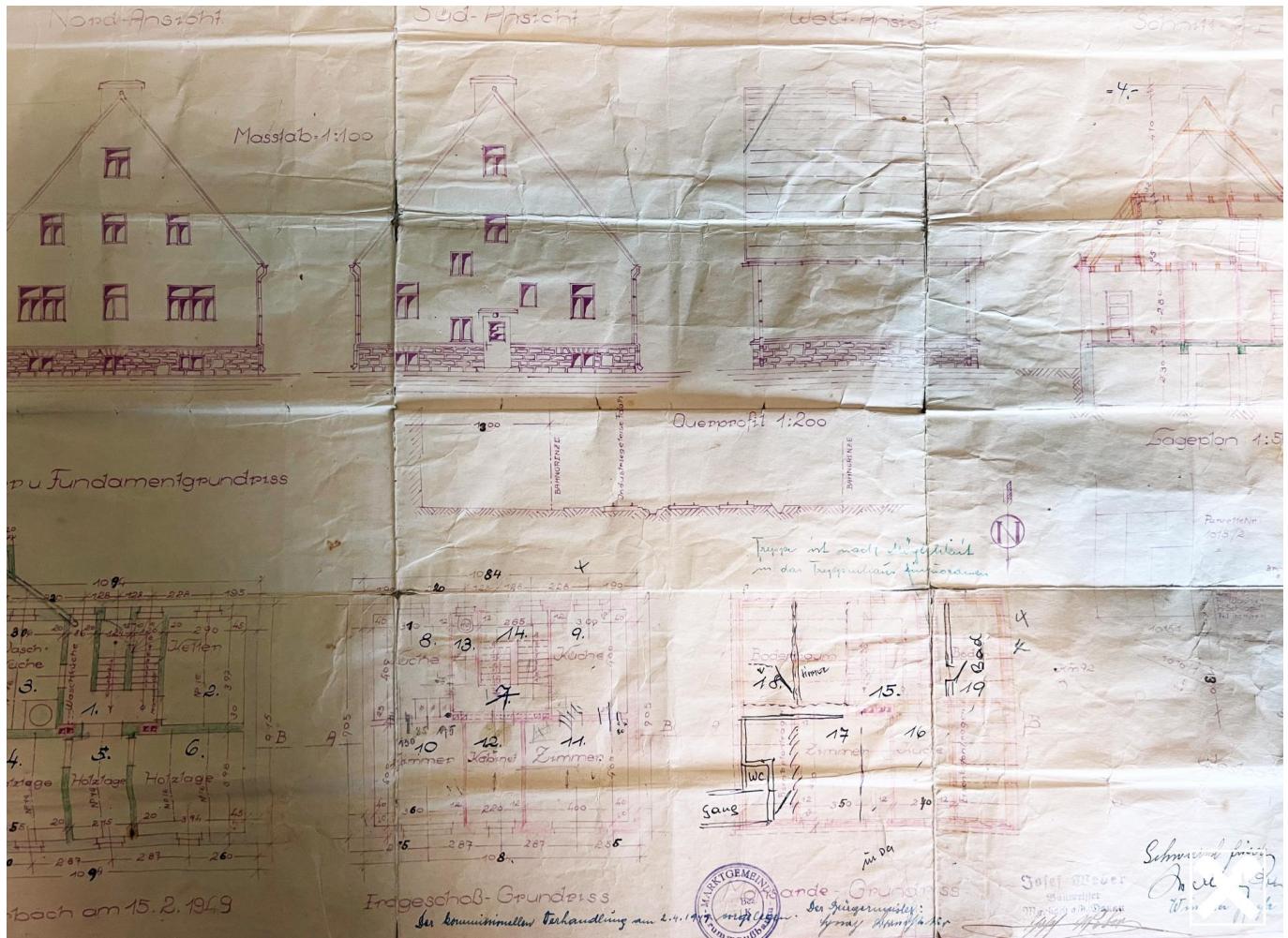




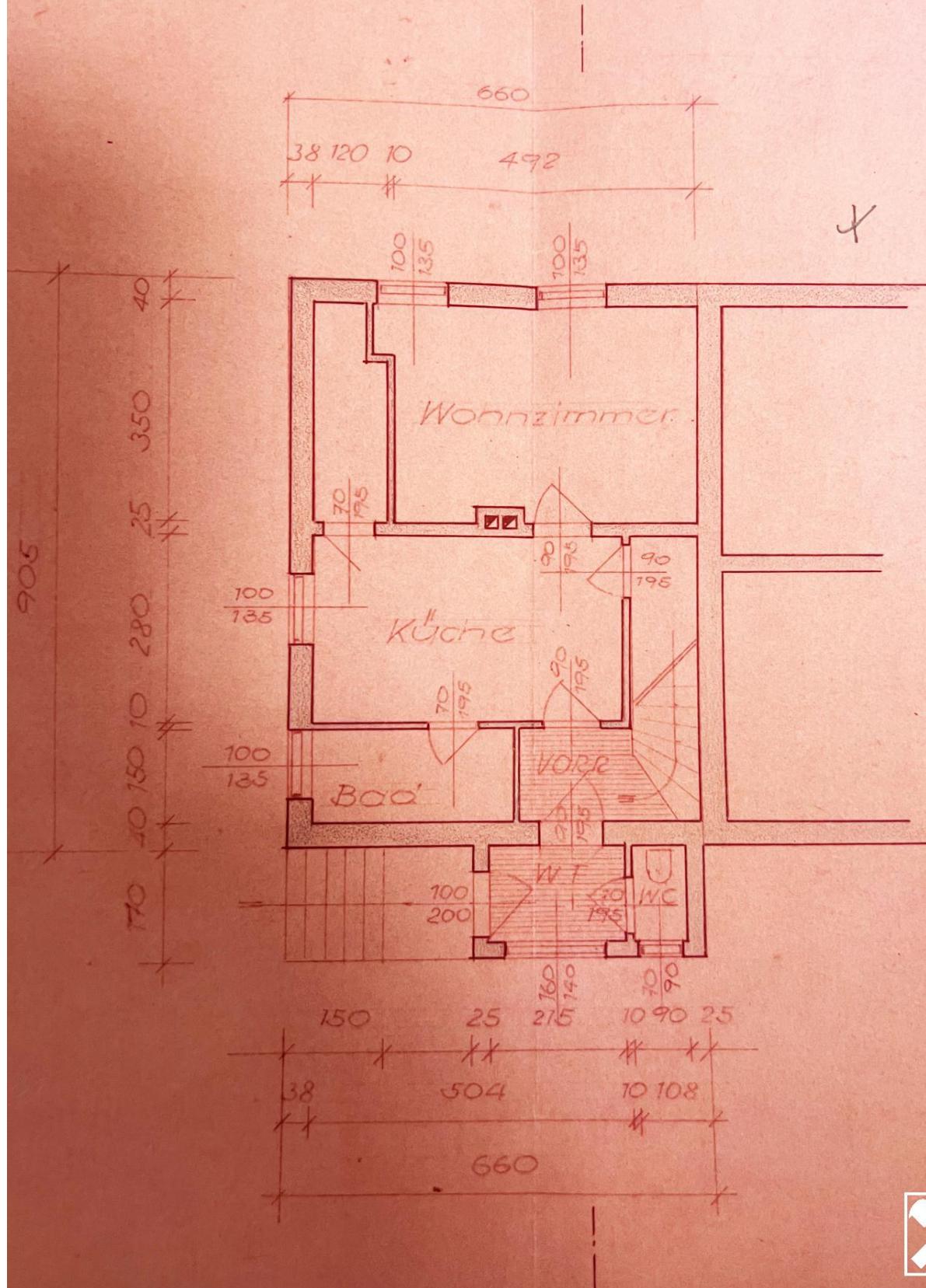




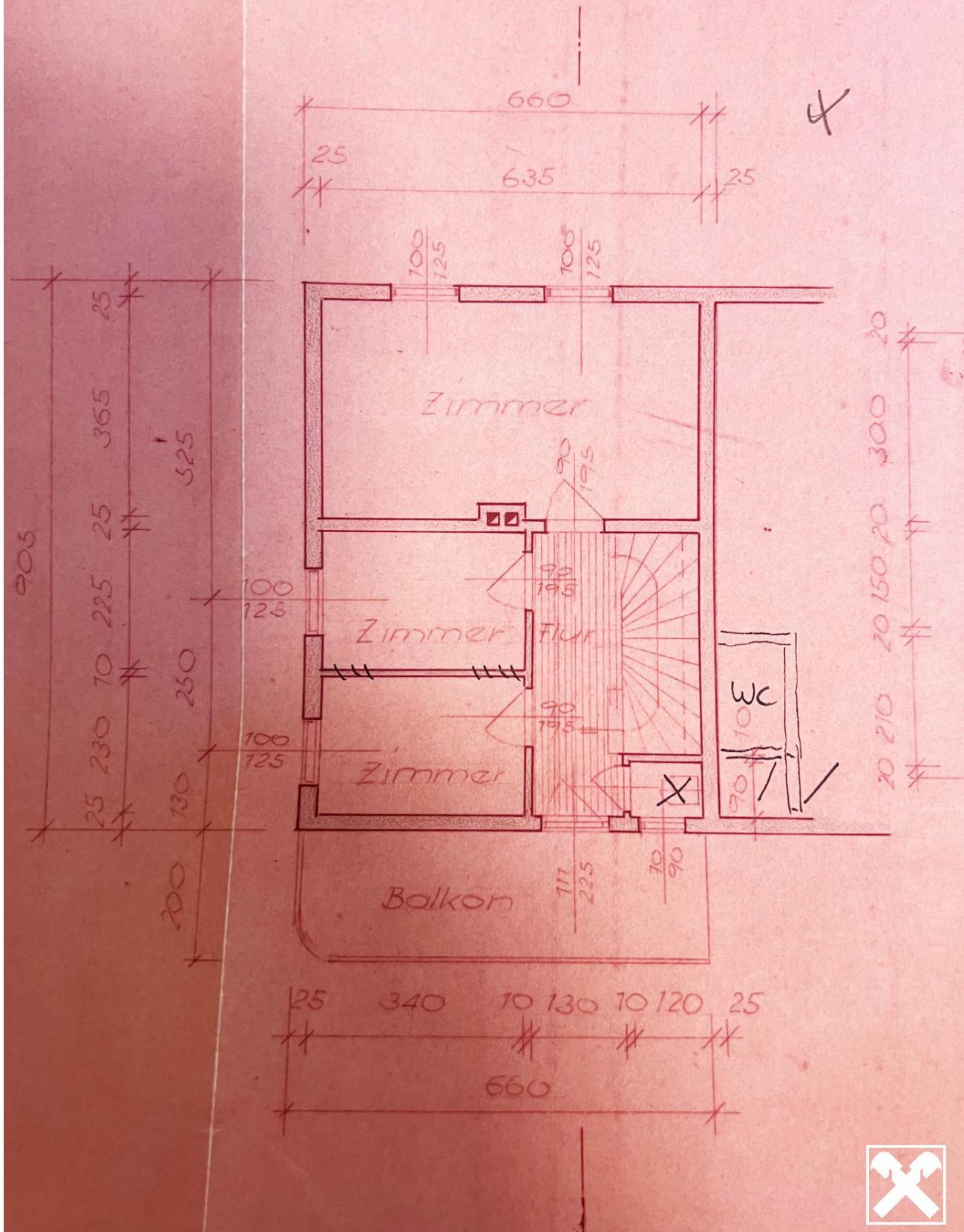


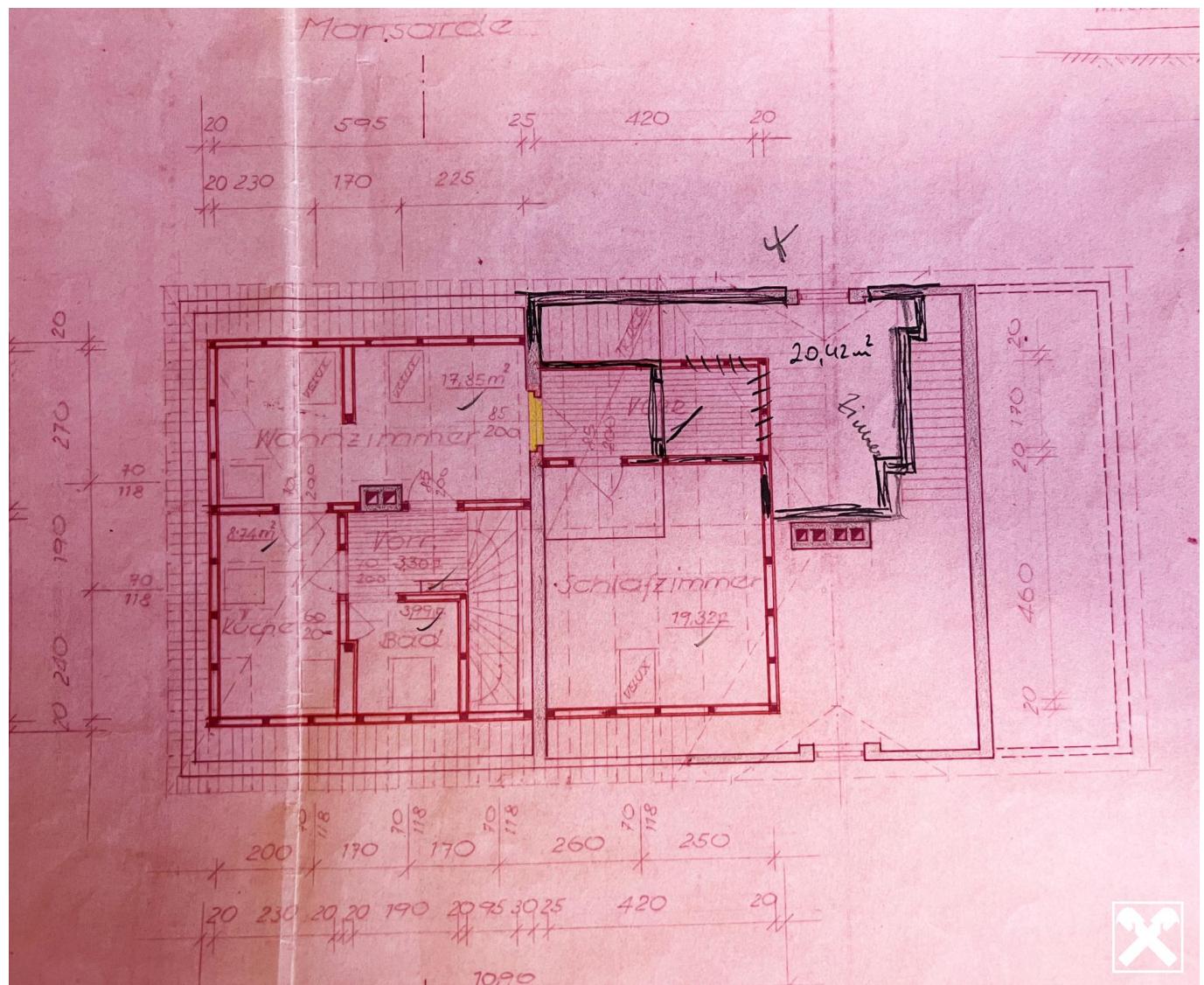


## Er d g e s c h o ß

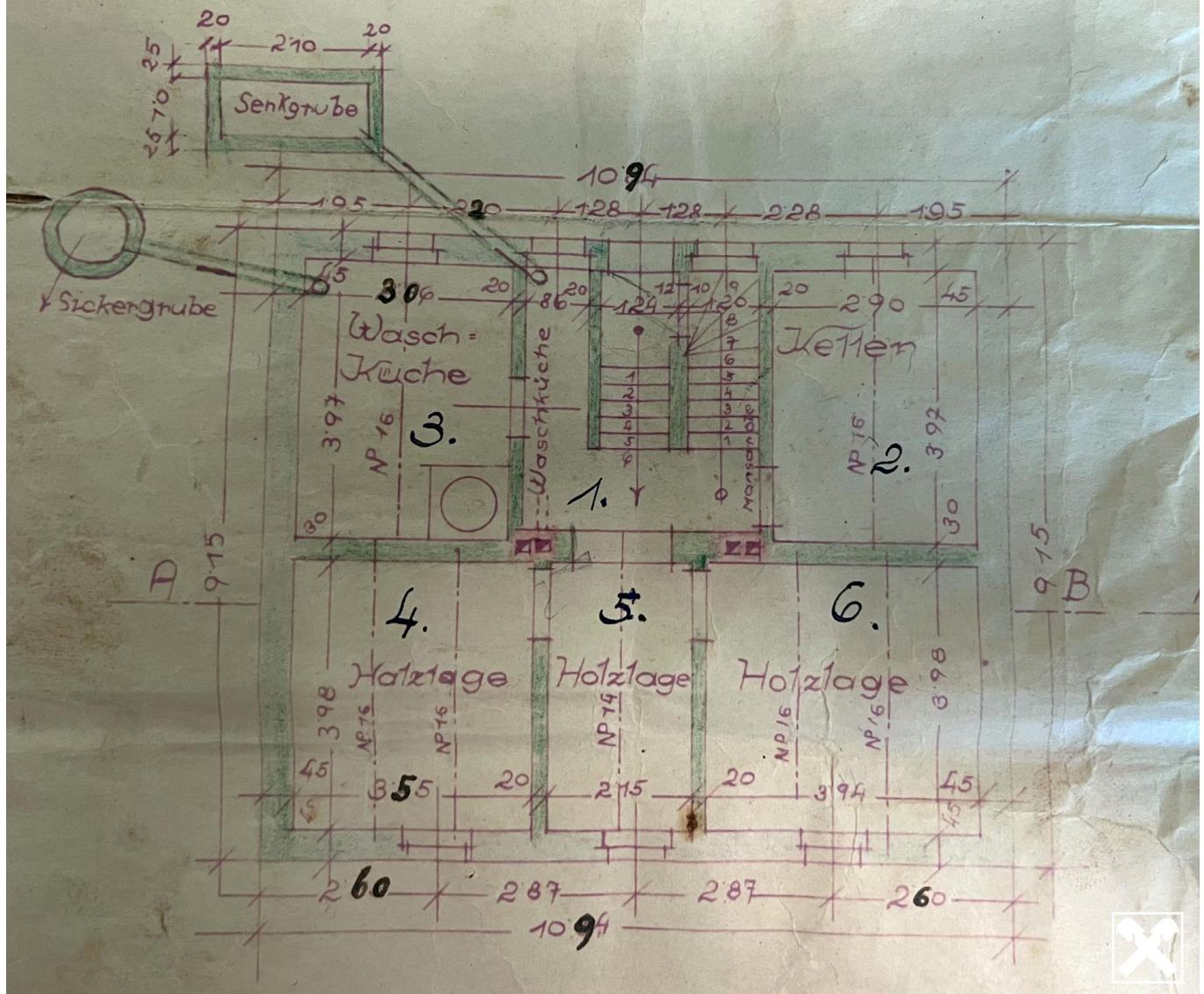


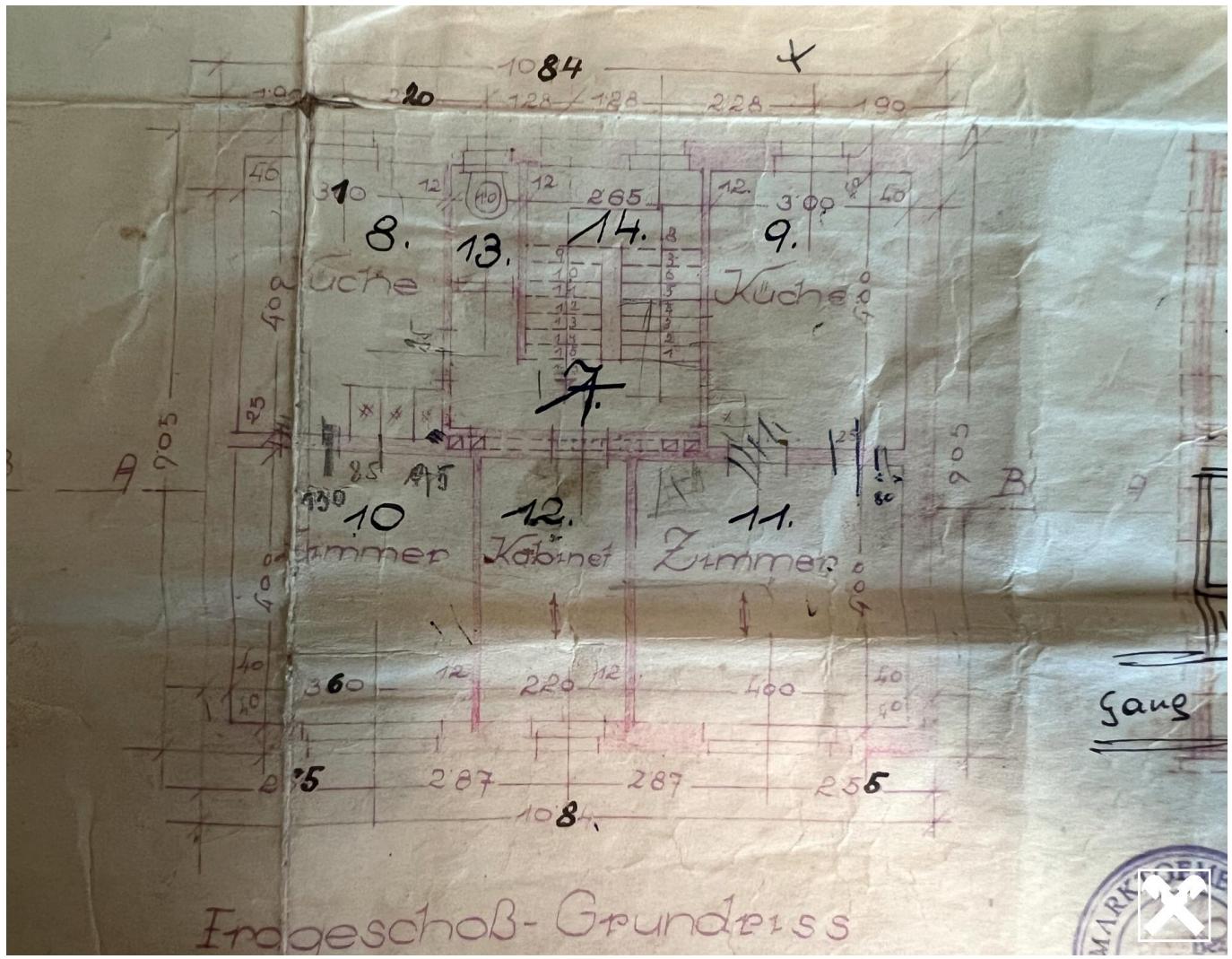
## Erstes · Obergeschoß



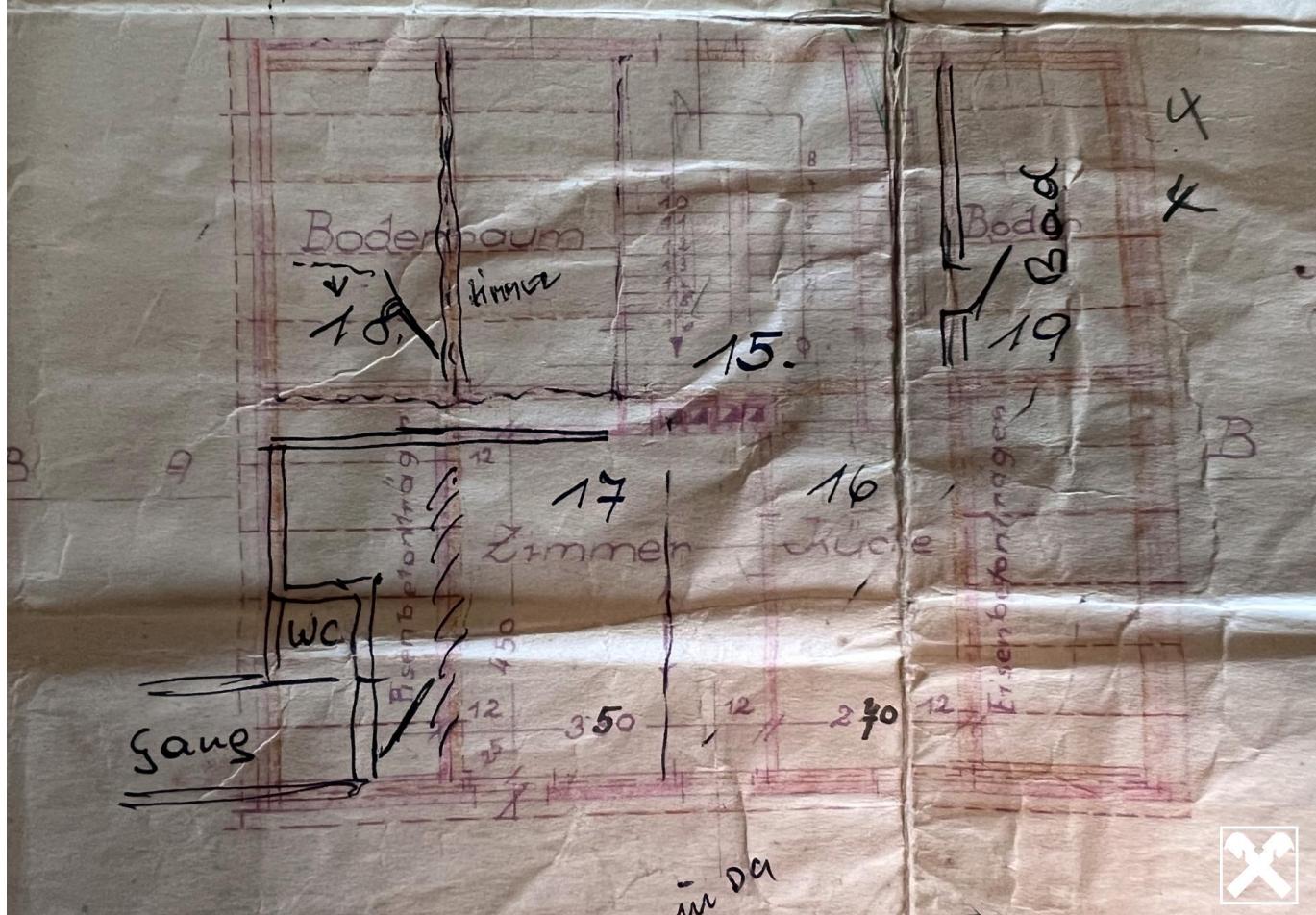


# Keller u Fundamentgrundriss





Treppe ist noch möglichkeit  
in das Treppenhaus einzurichten



# Objektbeschreibung

In der idyllischen Gemeinde **Krummnußbaum** dürfen wir Ihnen dieses **großzügige Mehrfamilienhaus** mit **schönem Garten** und aktuell **DREI WOHNEINHEITEN** vorstellen.

Das Haus wurde ursprünglich **1949 erbaut**, über die Jahre laufend modernisiert und verfügt dank **Anbau** (Top 1) über **zwei separate Eingänge** an der Vorder- bzw. Rückseite des Hauses, **mehrere Küchen, Bäder und Schlafzimmer** - allein im **Keller** warten gleich sieben größere Räume auf zu Lagerndes - auch eine **Gartenhütte** ist im Erwerb inbegriffen!

## Aktuelle Aufteilung:

### **Top 1 (Anbau, Links) über drei Geschosse: zum Teil sanierungsbedürftig**

- EG: Eingang Haus Front, Gang, Stiegenhaus, Küche, Bad und Wohnzimmer
- OG: zwei Schlafzimmer, Stiegenhaus, Übergang zu Top 3, Balkon
- DG (Mansardenausbau): Küche, Ess-, Wohn-, Schlafzimmer & weiterer Raum

### **Top 2 (Altbau rechts): sanierungsbedürftig**

- nur im EG: Eingang Hausrückseite, Stiegenhaus, Küche (abgebaut), kleines Bad, WC, vier weitere Zimmer

### **Top 3 (Altbau rechts): so gut wie neuwertig**

- nur im OG: Eingang Hausrückseite, Stiegenhaus, Küche, Badezimmer mit WC, Wohnzimmer, weiteres Zimmer

## Kellergeschoß:

- Anbau, Links: Abgang, Gang, **zwei Räume**
- Altbau rechts: Abgang, Gang, **vier Räume**

*Damit Sie sich einen besseren Eindruck von den drei verschiedenen Einheiten (Top 1 könnte aufgrund der beiden Küchen noch getrennt werden) machen können, haben wir die **Fotos** entsprechend sortiert, wie auch **Videos separat für die Einheiten** unter den "Links"*

für Sie vorbereitet!

Das Haus wird **mit Strom beheizt** (nebst zusätzlichen Holzöfen), die prognostizierten Kosten sind **bereits in den Betriebskosten enthalten** - selbstverständlich wären für eine korrekte Aufteilung bereits mehrere Zähler vorhanden - auch die Kosten für Entsorgung, Kanal und Wasser sind bereits berücksichtigt worden.

Sehr nett ist der **Garten** gestaltet, wie auf den Fotos wahrnehmbar. Der große **Gartenschuppen** wird von einer **Terrasse** und einem liebenswerten **Fischteich** perfekt ergänzt. Von der Nordseite des Hauses ist auch ein wunderschöner **Blick auf die Basilika Maria Taferl** gegeben.

Das in Anbetracht der enormen Platzverhältnisse der eine oder andere Sanierungsschritt ratsam wäre, ist auf den Bildern ersichtlich - ein **Bezug wäre jederzeit möglich!**

Kontaktieren Sie uns **bei Interesse** für weitere Details und eine persönliche Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre **ausschließlich SCHRIFTLICHE Anfrage** und ersuchen Sie um Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten in dieser! *Bitte klären Sie im Vorfeld auch Ihre finanziellen Möglichkeiten einen Erwerb betreffend!*

**Krummnußbaum selbst bietet eine ruhige, lebenswerte Umgebung mit exzellenter Anbindung.** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar, der **Kindergarten selbst wäre benachbart!**