

# **RARITÄT: SANIERUNGSBEDÜRFTIGE LIEGENSCHAFT IN EINZIGARTIGER LAGE MIT FERNBLICK INS KREMTAL**



Ausblick1

**Objektnummer: 0001010799**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	171,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









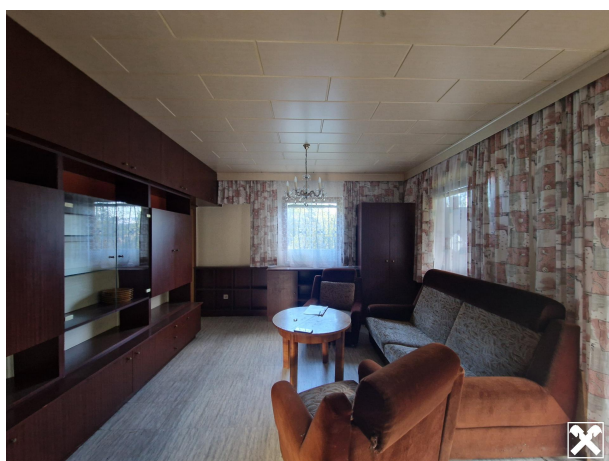






























“DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN’ ICH MICH AUS!”

**MAG. PETER FELLHOFER**

Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG



**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung





## Objektbeschreibung

In einer sehr schönen, absolut ruhigen Wohngegend von Rehberg, in einer Seitengasse gelegen, gelangt dieses liebevoll gestaltete Einfamilienhaus mit Sanierungsbedarf in unbeschreiblich schöner, gleichzeitig ruhigen Aussichtslage in die Donauebene und in die Weinberge der Region zum Verkauf.

Lebensqualität wird hier GROSS GESCHRIEBEN, denn verbunden wird bestens urbanes Wohnen am Land in der Natur mit herrlichem Garten samt Altbaumbestand und Terrassen auf Eigengrund für herrliche Sonnenstunden oder gemütliche Grillnachmittage mit Freunden. Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Traumgrundstück spricht, ist, dass die Gesamtliegenschaft als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet ist und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einzigartiger Lage oder eine sichere Wertanlage zulässt.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1970 fertiggestellt, in späteren Jahren auf- und zugebaut, befindet sich in mittlerem Gesamtzustand und ist sanierungsbedürftig. Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die Raumaufteilung, die traumhafte Lage mit Ausblick oder der wunderbar angelegte Garten samt Altbaumbestand.

Über einen zentralen Vorraum erreichen Sie den Garderobenbereich mit anschließendem Gangbereich. Sämtliche Wohnwünsche werden durch insgesamt fünf Zimmer, zwei Küchen, zwei Bäder und ein separates WC sowie einen Schrankraum erfüllt. Ein Highlight ist unbestritten der herrliche Terrassenbereich sowie der Garten mit einem kleinen Nebengebäude und atemberaubender Aus- und Fernsicht.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft derzeit anhand einer Gaszentralheizung. Ausreichend Parkmöglichkeiten finden sich direkt vor dem Wohnjuwel in der Einfahrt sowie in der Garage.

Der liebevoll angelegte Garten samt angrenzendem Hang, welcher durch einen Fußweg erschlossen ist wurde ständig gehegt und gepflegt und ist ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft.

**Nützen Sie diese einmalige Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen persönlichen Eindruck dieser wirklich außergewöhnlichen Liegenschaft machen zu können!**



**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**

??Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.