

**Schönes Einfamilienhaus mit großem Garten und guter Anbindung in Gmünd**



Titelbild

**Objektnummer: 3754\_887**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Vorstadt
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9853 Gmünd
Baujahr:	ca. 2012
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	136,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	580.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



Julian Kürsten











# Objektbeschreibung

## Schönes Einfamilienhaus mit großem Garten und guter Anbindung in Gmünd

Dieses gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in Gmünd, in schöner, ruhiger Lage. Das Haus wurde ca. 2012 in Fertigbauweise mit Korkdämmung errichtet, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> und eine weitläufige Grundstücksfläche von ca. 2.256 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist ideal für alle, die Wert auf eine naturnahe Umgebung und perfekte Wohnqualität legen.

Eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und hochwertige Ausstattungen schaffen eine einladende Atmosphäre. Der große, gepflegte Garten lädt zum Genießen ein und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

### Die Wohnfläche teilt sich wie folgt:

#### Erdgeschoss:

- Windfang - ca. 9,08 m<sup>2</sup>
- Diele - ca. 3,94 m<sup>2</sup>
- Küche - ca. 9,70 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Essbereich - ca. 30,63 m<sup>2</sup>
- Zimmer - ca. 10,37 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC - ca. 4,60 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

- Diele - ca. 8,86 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 - ca. 10,53 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 - ca. 17,20 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 - ca. 18,20 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC - ca. 12,46 m<sup>2</sup>

Der offene Koch-/Wohn-/Essbereich bietet durch großzügige Fensterfronten ein lichtdurchflutetes Ambiente und der stilvolle Specksteinofen schafft eine behagliche Wohnatmosphäre sowie wohlige Wärme. Die moderne, hochwertige Küche ist perfekt ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Die Badezimmer sind komfortabel ausgestattet. Das Badezimmer im Erdgeschoss bietet eine barrierefreie Dusche und ein WC, während im Badezimmer im Obergeschoss eine Badewanne, barrierefreie Dusche und ein WC vorhanden sind.

Entspannte Stunden im Freien genießen Sie von Ihrer künftigen, ca. 45 m<sup>2</sup> großen Terrasse, zu der Sie vom Koch-/Wohn-/Essbereich aus gelangen sowie vom ca. 7,70 m<sup>2</sup> großen Balkon, der von zwei Zimmern im Obergeschoss aus begehbar ist. Genießen Sie Ruhe und einen

herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft vom wunderschönen Garten.

Eine in Massivbau errichtete Garage mit ca. 35,43 m<sup>2</sup> bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Angrenzend befindet sich ein Technikraum mit ca. 14,56 m<sup>2</sup>. Weiters befindet sich noch ein älteres Neben-/Wirtschaftsgebäude mit einer Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> am Grundstück.

Die Immobilie ist mit 3-fach-verglasten Kunststofffenstern mit Insektenschutz und elektrischen Rollos ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über Fußbodenheizung, welche über eine Grundwasser-Wärmepumpe betrieben wird. Weiters gibt es noch eine Tiefenpumpe zur Wasserentnahme für Brauchwasser/zur Bewässerung. Zur Stromgewinnung wurde am Dach eine PV-Anlage mit einer Leistung von 5 kWp installiert. Durch diese und die Grundwasserwärmepumpe fallen die Betriebskosten niedriger aus.

#### **Lage:**

Die Kärntnerstadt Gmünd liegt am Rande des Nationalparks Hohe Tauern sowie des Biosphärenparks Nockberge, am Zusammenfluss der Lieser und Malta und ist eine der ältesten Staaten Österreichs.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu den Skigebieten Katschberg und Goldeck.

Ihr künftiges Zuhause liegt mit perfekter Anbindung zur Autobahn nur ca. 15 Fahrminuten vom Millstätter See entfernt. Die Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau erreichen Sie ebenfalls in ca. 20 Fahrminuten. Sie genießen die Vorteile des Landlebens, ohne auf städtische Infrastruktur zu verzichten.

In dieser wunderschönen Immobilie können Sie sich wohlfühlen und Ihre Wohnräume verwirklichen – Koffer packen und einziehen!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben

gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Hei72.

zw 0 k

är Wh

me /(m

be <sup>2a</sup>

dar

f:

Kla C

sse

Hei

zw

är

me

be

dar

f:

Fa 0.7

kto 5

r G

es

am

ten

erg

iee

ffizi

en

z:

Kla A

sse

Fa

kto

r G

es

am

ten

erg  
iee  
ffizi  
en  
z: