

**Mehrfamilienhaus - Zwei Wohneinheiten - Gewerbe
möglich - großzügige Nutzflächen**



Liegenschaft

Objektnummer: 2442_2557

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3542 Gföhl
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	225,00 m²
Nutzfläche:	520,00 m²
Zimmer:	17
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	F 201,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,39
Kaufpreis:	298.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Stefan Tiefenbacher, MBA

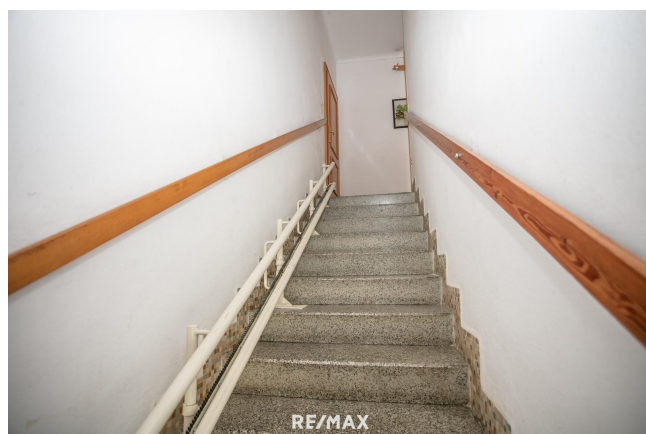
RE/MAX Balance in Krems
Wachaustraße 18
3500 Krems an der Donau





















Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem mehr als großzügigen Mehrfamilienhauses, das die Vorzüge des Landlebens mit der Infrastruktur einer Stadt optimal verbindet?

Dann ist dieses vor 1940 errichtete und in den Jahren 1952 aufgestockte und 1995 um einen Dachgeschoßausbau erweiterte Haus in 3542 Gföhl möglicherweise die perfekte Immobilie für Sie: ein angemessener Kaufpreis, städtische Infrastruktur und Entwicklungspotential – somit nicht nur für Privatanutzer, sondern auch für Anleger/Projektentwickler ein lohnendes Investment!

Eingebettet in einem ca. 678 m² großen Grundstück bietet diese Liegenschaft als Basis zwei separat begehbare Wohneinheiten (OG/DG und OG), ein Erdgeschoß mit diversen Zimmern, Lagerräumen und großer Garage sowie ein Nebengebäude mit Garagen, Schuppen und Lagerräumen.

Ergänzend zur angebotenen Liegenschaft kann ein unmittelbar anschließendes Baugrundstück (Widmung Bauland Kerngebiet, vermessen und im Grenzkataster) im Ausmaß von ca. 572 m² erworben werden (Die Kaufpreisvorstellung liegt bei € 50.000, --).

Wohneinheit 1 – Maisonette OG/DG ca. 130 m²:

- Ein zentraler Vorraum
- Eine Küche
- Fünf Zimmer (zwischen ca. 24 m² und ca. 12 m²)
- Ein Gang
- Zwei Bäder
- Zwei WC
- Ein Abstellraum
- Ein Balkon

Diese Wohneinheit präsentiert sich in saniertem, einzugsbereitem Zustand und überzeugt mit hellen Räumlichkeiten, einem Balkon mit Ausblick in die für die Region typischen Landschaft und einer großzügigen Wohnfläche.

Wohneinheit 2 – OG ca. 95 m²:

- Ein zentrales Vorzimmer
- Eine Küche
- Vier Zimmer (zwischen 20 m² und 8 m²)
- Ein Bad
- Ein WC
- Ein Abstellraum
- Eine Terrasse

Diese Wohnebene war bis dato vermietet und präsentiert sich in sanierungsbedürftigem, aber dennoch einzugsbereitem Zustand. Das Highlight ist die großzügige Terrasse.

Erdgeschoß – Altbestand ca. 196 m²:

- Sechs Räume
- Ein zentraler Gang
- Eine LKW - Garage

Diese Ebene bedarf – um modernen Wohn-/Nutzungsstandard zu erzielen – umfassender Sanierungsarbeiten.

Nebengebäude ca. 98 m²:

- Ein Holzschuppen
- Ein Abstellraum
- Zwei PKW - Garagen

Fazit:

- Eine Immobilie die die Vorzüge des Landlebens mit städtischer Infrastruktur kombiniert.
- Für Privatanwter/Großfamilien (2 getrennte Wohneinheiten)
- Hohes Entwicklungspotential für Projektentwickler und Anleger (Vermietung)
- Gewerbliche Nutzung möglich (Bauland Kerngebiet)
- Befestigte Außenflächen, großzügige Nebengebäude
- Grundstücksfläche erweiterbar (Baugrundstück 572 m²)

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten, die diese großzügige Liegenschaft bietet.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und ein persönliches Kennenlernen!Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Hei 201

zwä .6 k

rme Wh/

bed (m²

arf: a)

Kla F

sse

Hei

zwä

rme

bed

arf:

Fak 2.3

tor 9
Ges
amt
ene
rgie
effiz
ienz
:
Kla D
sse
Fak
tor
Ges
amt
ene
rgie
effiz
ienz
: