

Weitsicht & Wohlgefühl



ein Zuhause auf 3 Ebenen

Objektnummer: 1616_2740

Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4550 Kremsmünster
Baujahr:	ca. 1962
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	253,00 m²
Nutzfläche:	170,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	560.000,00 €
Provisionsangabe:	

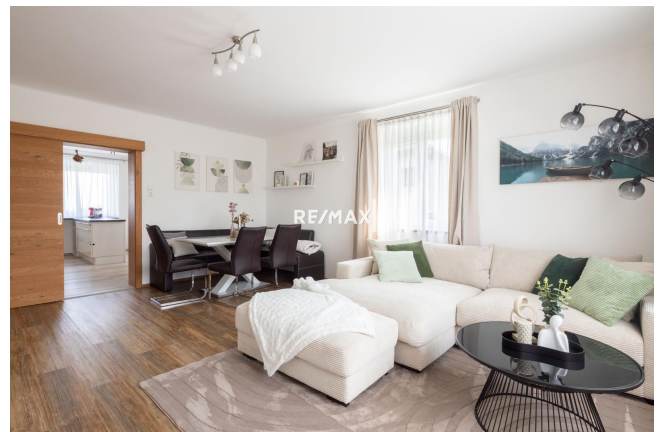
3.00 %

Ihr Ansprechpartner



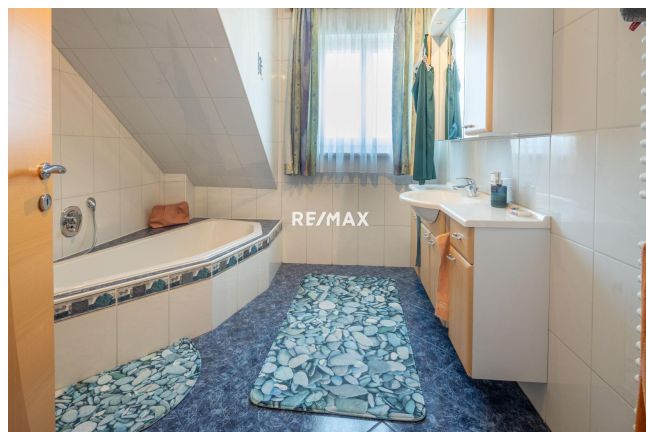
David Winkler

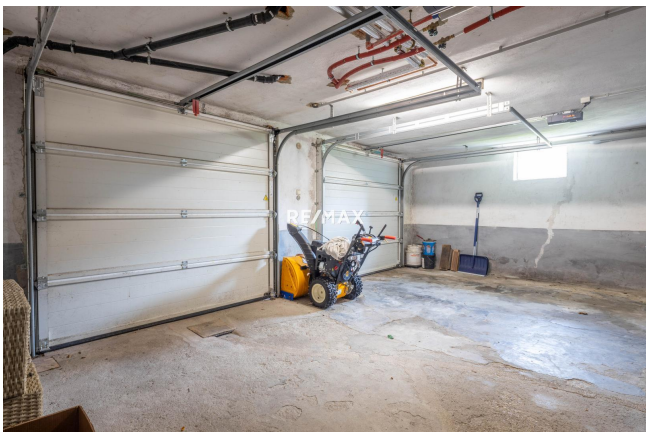
RE/MAX Kirchdorf
Sengsschmiedstraße 10
4560 Kirchdorf an der Krems











Objektbeschreibung

Marktgemeinde Kremsmünster:

mit rund 7000 Einwohnern; Kinderbetreuung mit ganztägigen Kindergärten und Schülerhort; umfangreicher Bildungssektor mit Volksschule, neuer Mittelschule, Stiftsgymnasium, Musik- und Berufsschule; beste Gesundheitsversorgung mit zwei Apotheken und etlichen Ärzten; zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf; bestes Freizeitangebot mit Fitnesscenter und Freibad, unzähligen Vereinen, zahlreichen Kulturveranstaltungen und einer funktionierenden Gastronomie; jede Menge Arbeitsplätze in Handel, Industrie und Gewerbe; gute Verkehrsverbindung, Autobahnanschluss in Sattledt oder Ried im Traunkreis in wenigen Fahrminuten; überzeugendes Öffi-Netz mit Schnellbahnanschluss und regionalen Bus-Verbindungen; Linz, Wels, Steyr und Kirchdorf an der Krems sind so in weniger als einer halben Stunde erreichbar;

Lage:

die Liegenschaft liegt in einem lebendigen Abschnitt einer Landstraße inmitten einer kleinen Siedlung, das von Einfamilienhäusern und Felder geprägt ist; zentrale Lage – gesunder Mix aus Wohnen, Wirtschaft und Natur; für Sportliche in 15 Minuten mit dem Rad zum Marktplatz und 4 Minuten mit dem Auto zum Bahnhof; alle Einrichtungen des täglichen Leben sind leicht zu erreichen; sonnig gelegen am Rande von Kremsmünster;

das Wohnhaus – bis zu 3 Wohnungen möglich:

wurde Anfang der 60ziger Jahre gebaut; Ende der 90ziger bis Anfang der 2000er Jahre renoviert; insgesamt über 250m² Wohnfläche aufgeteilt auf 3 Ebenen; ca. 170m² Nutzfläche;

Erdgeschoss:

südseitiger Eingangsbereich mit Windfang; geräumiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer; Küche mit praktischer Speisekammer und Essbereich; Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon; modernisiertes Badezimmer; separates WC; zentraler Vorraum;

Obergeschoss - großzügige Wohnfläche:

gleiche Raumaufteilung wie im Erdgeschoss; nutzbar als eigenständige Wohnung, Büro oder Gästebereich; helle, freundlich gestaltete Räume;

Dachgeschoss - viel Raum für Privatsphäre und Individualität:

drei Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer; modernes Badezimmer; separates WC; auch als dritte, abgeschlossene Wohnung möglich;

Keller und Technik – Praktisch und gut organisiert:

Geräumige Doppelgarage - straßenseitige Lage; zwei Keller- bzw. Lagerräume; Haustechnik mit effizienter Öl-Zentralheizung; durch die leichte Hanglage teilweise gut belichtete Räume;

das Nebengebäude:

fast 70m² Nutzfläche; Holzlagerraum und Heizraum mit modernem Holzvergaser-Kessel;
angebaute Laube als gemütlicher Sitzbereich im Freien, zusätzlicher Lagerraum;

Grundstück:

ca. 2.041m² Grundfläche, nach Süden ausgerichteter Garten mit traumhafte Weitsicht ins
Gebirge; eingezäunter und pflegeleicht angelegter Garten;

Ein Zuhause mit Charakter, Platz für individuelle Wohnideen und einer Lage, die
Lebensqualität, Natur und Infrastruktur perfekt vereint – hier beginnt Ihr neuer
Lebensmittelpunkt. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 76.0 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 0.99

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges B

amtenergieeffizien

Z:

Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten !

Geben Sie Ihren Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw
office@remax-kirchdorf.at bekannt und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.

PS Einladung zum Immo-Talk Abend am Do 23.12.25 ab 19 Uhr, Kulturhaus Römerfeld,
Windischgarsten, Gleinkerseestraße 13