

## **Geräumiges Haus: 7 Zimmer, Garten & Garage**



**Objektnummer: 960/73366**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3542 Gföhl
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Garten:</b>	808,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 260,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,82
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl

**REAL**  
Immobilien

















**REAL**  
Immobilien



**REAL**  
Immobilien



**REAL**  
Immobilien



**REAL**  
Immobilien



**REAL**  
Immobilien

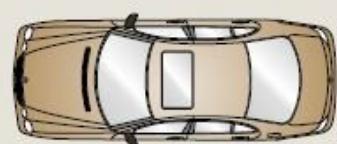




Immobilien

Holzlagerraum  
ca. 38 m<sup>2</sup>

Abstellraum  
ca. 14 m<sup>2</sup>



Garage  
ca. 29 m<sup>2</sup>

Hof

[www.real.at](http://www.real.at)

Küche/  
Aufenthaltsraum  
ca. 32 m<sup>2</sup>

Werkstätte/ehem.  
Schneiderei  
ca. 30 m<sup>2</sup>

WC  
ca.  
4,80 m<sup>2</sup>

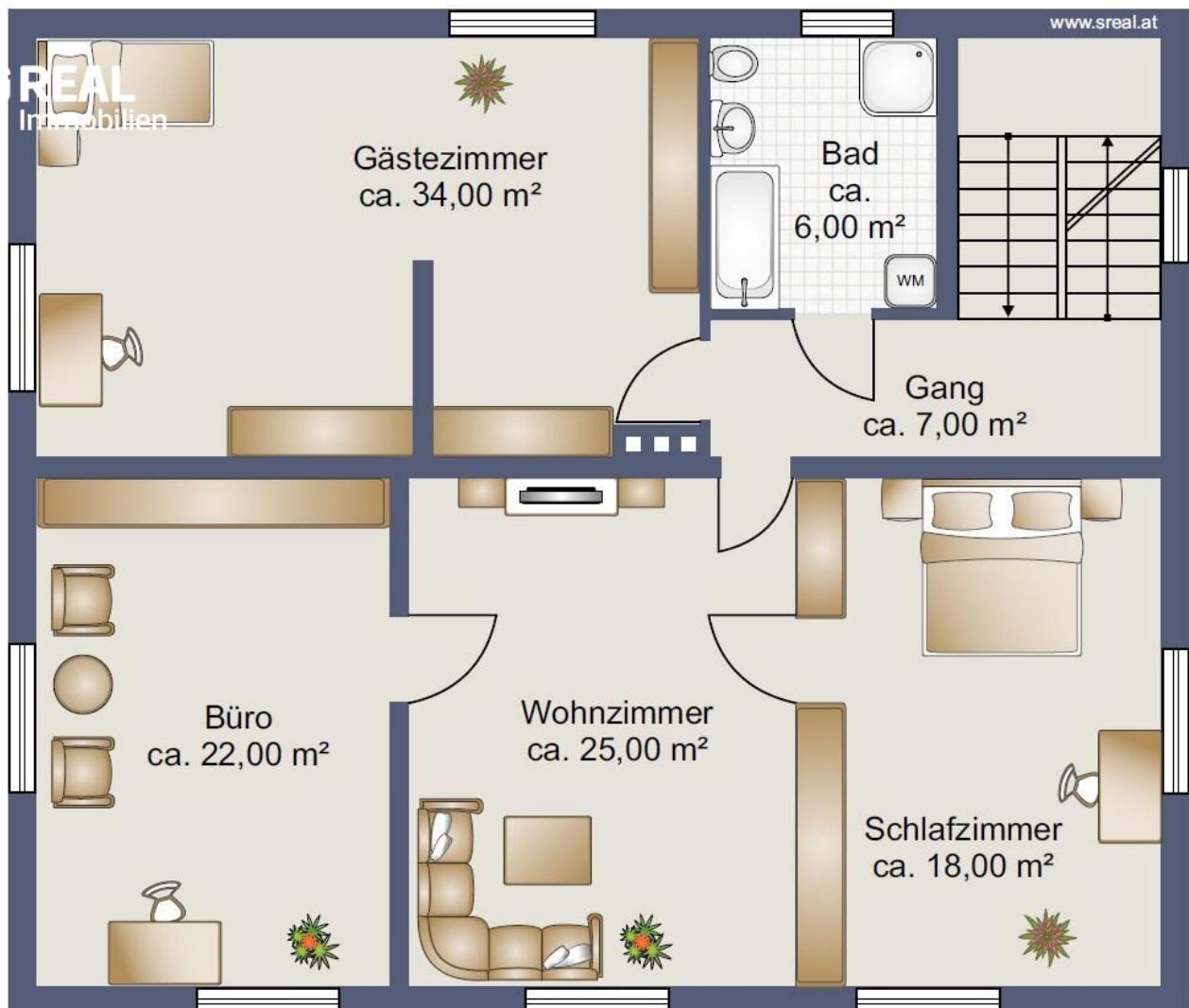
WM  
KS

Speis  
2,80  
m<sup>2</sup>

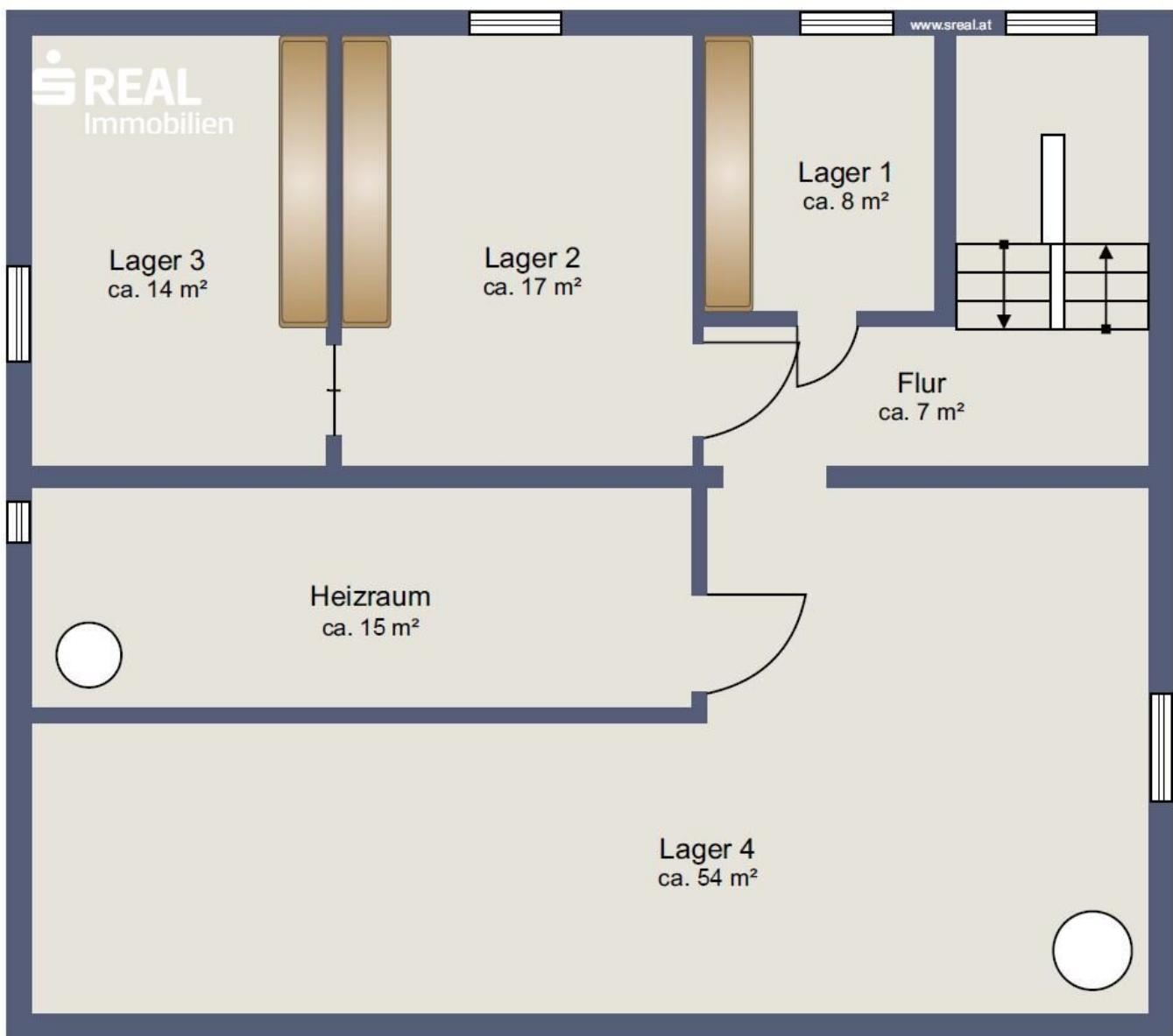
Gang  
ca. 6 m<sup>2</sup>

ehem. Geschäftsraum  
ca. 36 m<sup>2</sup>

planliche Darstellung EG



planliche Darstellung Obergeschoss



planliche Darstellung Kellergeschoß

## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause direkt in der schönen Stadtgemeinde Gföhl, nahe der Bezirkshauptstadt Krems an der Donau in der wunderschönen Wachau. Hier erwartet Sie ein großzügiges Stadthaus, das sowohl durch seine Lage als auch durch die vielseitige Verwendung überzeugt. Diese Immobilie bietet Ihnen mit einer Grundstücksfläche von rd. 1.039 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Die im Erdgeschoss befindliche, ehemalige Schneiderei können Sie gern nach Belieben für Ihre individuellen Zwecke betrieblich nützen. Für Anleger ist dieses Objekt ein totales Highlight, da sich mehrere Wohneinheiten auf den diversen Etagen verwirklichen lassen.

Der umzäunte Garten ist der perfekte Ort, um die Natur zu genießen. Hier können Sie nach einem langen Arbeitstag die Seele baumeln lassen, während die Kinder im Grünen herumtollen. Genießen Sie jeden Tag und verweilen Sie in Ihrem eigenen Garten um dem stressigen Alltag entkommen zu können. Der Garten verfügt über eine gepflasterte Terrasse, einen schön angelegten Naturgarten mit Baumbestand, einem Holzunterstand und diversen Hochbeeten.

Die Vielzahl an Parkplätzen vor der Liegenschaft und seitlich Richtung Nebengebäude erleichtern Ihnen und Ihren Freunden die Parkplatzsuche. In der vorhandenen Garage können Sie Ihre KFZ Fahrzeuge stets wettergeschützt parken. Auch Tierliebhaber kommen hier ganz auf ihre Kosten, da die Liegenschaft umzäunt ist und Sie somit Ihren vierbeinigen Liebsten genug Raum zur Entfaltung und zum Toben bieten können.

### Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus (KG, EG, OG, DG, Spitzboden)
- Parkplätze direkt vor dem Haus
- Parkplätze vor dem Nebengebäude
- umzäunter Garten
- Nebengebäude mit 2 Toren (ca. 52 m<sup>2</sup>)
- Doppelgarage mit 2 Toren (ca. 29 m<sup>2</sup>)

### Das Kellergeschoss (ca. 115 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:

- Lagerraum 1
- Lagerraum 2
- Lagerraum 3
- Lagerraum 4 mit Fernwärmeeinleitung
- Technikraum (ehem. Heizraum)
- Flur mit Aufgang zum Erdgeschoss

## **Das Erdgeschoss (ca. 111 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Gang
- Speis
- Badezimmer mit WC, Duschmöglichkeit und Waschmaschinenanschluss
- Küche mit Aufenthaltsraum
- Werkstätte / ehem. Schneiderei
- ehem. Geschäftsraum mit Ausgang zu den Parkplätzen direkt vorm Haus
- Abgang zum Kellergeschoss
- Aufgang zum Obergeschoss

## **Das Obergeschoss (ca. 111 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Gang
- Badezimmer mit WC, Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Gästezimmer
- Wohnzimmer
- Büro
- Schlafzimmer
- Abgang zum Erdgeschoss
- Aufgang zum Dachgeschoss

## **Das Dachgeschoss ist nicht als Wohnraum bewilligt (keine Unterlagen am Bauamt) und unterteilt sich in:**

- zwei Dachbodenräume & zwei Kniestock-Dachbodenräume
- Abgang zum Obergeschoss
- Aufgang mit Dachbodentreppen zum Spitzboden

**Der Spitzboden besteht aus einem Raum.**

### **Sanierungen:**

- 2008: Fenster teilweise erneuert (Kunststofffenster)
- 2010: Anbringung Wärmedämm-Verbundsystem

### **Vorteile für Kaufinteressent:innen:**

- Parkmöglichkeit Ihrer KFZ Fahrzeuge in der eigenen Einfahrt, Garage und vor dem Gebäude
- Nutzung des Nebengebäudes für Ihre individuellen Bedürfnisse
- Die Glasfaserleerverrohrung liegt an der Grundstücksgrenze

- Entspannung im eigenen Garten
- Nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt
- Sehr gute Infrastruktur der Örtlichkeit
- Vielseitige Nutzung der Liegenschaft (Wohnen, Gewerbe & Anleger)

### **Gebäudeinfrastruktur:**

Die Beheizung der Liegenschaft sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Fernwärme. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Die Glasfaserleerverrohrung liegt bereits an der Grundstücksgrenze.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

*(keine Besichtigungen an Feiertagen und Wochenenden)*

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3135112?accessKey=6916>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <10.000m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <10.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap