

**KIRCHDORF: Klassik im Kremstal | Historisches  
Stadthaus mit Gewölben und parkähnlicher Außenanlage!**

**✓KVB**  **IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 5044**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4560 Kirchdorf an der Krems
<b>Baujahr:</b>	1700
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 236,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,69
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

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

























## Objektbeschreibung

**VKB-Immobilien GmbH „Wir haben immer das Wohl unserer Kunden im Fokus. Das macht uns erfolgreich und unsere Kunden zufrieden.“**

Die absolute Liebhaber Liegenschaft befindet sich in stadtnaher Wohnlage unterhalb von Schloss Neupernstein mit gemischter Umgebungsnutzung und kurzen Wegen ins Zentrum; die Grund- und Nahversorgung (Lebensmittelhandel, Dienstleistungen, Gesundheits- und Bankangebote) ist fußläufig bzw. per Fahrrad gesichert, Bildungseinrichtungen vom Kindergarten bis zu weiterführenden Schulen sind im Stadtgebiet erreichbar; die Verkehrsanbindung erfolgt über die B138 zur A9 (Linz–Graz), der Bahnhof Kirchdorf bietet Regional-/S-Bahn-Anschluss, ergänzend bestehen lokale Buslinien; das Freizeitangebot umfasst Kulturzentrum/Schloss, Sportanlagen, Frei-/Hallenbad sowie Rad- und Wanderwege im Kremstal, wodurch ein hohes Maß an alltäglicher Erreichbarkeit und Lebensqualität gewährleistet ist.

Das Objekt geht in seinem Ursprung auf das 17. Jahrhundert zurück und umfasst ca. 256 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf zwei Ebenen. Insgesamt stehen ihnen etliche Räumlichkeiten zur Verfügung. Der Eingangsbereich wird von einem historischen Gewölbe geprägt; erhalten sind alte Dielen und Holztüren mit Intarsien sowie antike, geschmiedete Türbeschläge. Im Obergeschoss bilden Stuckdecken in Wohn- und Schlafräumen einen gestalterischen Schwerpunkt. Gewölbe und charakteristische Wandnischen sind substanziell vorhanden und bestimmen den historischen Charme.

Im Außenbereich befinden sich ein groß dimensionierter Holzlagerraum sowie eine angrenzende Waschküche. Das sehr großzügige Grundstück eröffnet vielfältige Optionen der individuellen Objekt- und Freiraumgestaltung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen). Die Liegenschaft richtet sich insbesondere an Liebhaber historischer Bausubstanz und vermittelt die Atmosphäre früherer Bauzeiten.

### Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!

- **"Historisches ländliches Stadthaus" - Für absolute Jahrhundertliebhaber!**
- Teilsanierung der Fenster (ca. 2008)
- Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss
- Großzügige Raumaufteilung mit 2 Wohneinheiten
- Riesiger Garten mit Baumbestand
- Diverse Wirtschaftsräume



- Top Infrastruktur
- **Und noch vieles mehr...**

### **Detailunterlagen:**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer **0732/7637** Durchwahl **1281** oder **1299**.

**Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.**

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap