

## Mariandl-andl-andl mit kleinem Garten



**Objektnummer: 6822**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3620 Gut am Steg
<b>Wohnfläche:</b>	282,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	264.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jessica Jauk

4immobilienOG  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0664 / 75 00 1752

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















# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Dieses Mehrfamilienhaus** steht auf einem 215m<sup>2</sup> großen Grundstück!
- <https://youtu.be/-fbuSC0jYy4>
- **Erdgeschoß mit rund 74m<sup>2</sup>** - Vorraum, Wohn- Essbereich, Küche, 1 Schlafzimmer, Abstellraum, Badezimmer und ein davon getrenntes WC.
- **1. Obergeschoß mit rund 104 m<sup>2</sup>** - Gang, 3 Zimmer, Wohnzimmer, Wohnküche, Abstellraum, Badezimmer und ein davon getrenntes WC. **+Balkon**
- **2. Obergeschoss mit rund 104 m<sup>2</sup>** - Gang, 2 Zimmer, Wohnzimmer, Wohnküche, Abstellraum, Badezimmer und ein davon getrenntes WC.
- Bezug **ab sofort!**
- Kleiner Erdkeller
- Garage

Vorab ist zum Erdgeschoß zu sagen: Leider ereignete sich 2023 ein Wasserschaden im Erdgeschoss. Dieser wird im Moment noch behoben und vorraussichtlich auch von der Versicherung übernommen. Dies hat für sie als neue Eigentümer jedoch den **Vorteil** dass Sie gegebenenfalls gleich **neue Böden** für das Erdgeschoss auswählen dürfen!

## Raumaufteilungen:

Im Erdgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Wohn- Esszimmer, ein Badezimmer und ein davon getrenntes WC. Des Weiteren befindet sich in diesem Geschoss noch der Heizraum sowie der Zugang zur Garage.

Im **1. Obergeschoß** finden Sie noch zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein davon getrenntes WC vor. Der große Balkon lädt zum verweilen und genießen ein.

Das **2. Obergeschoß** ist von der Raumaufteilung Identisch mit dem 1. Obergeschoß.

Dieses Haus bietet also insgesamt 3 voneinander trennbare Wohneinheiten und ist somit perfekt für eine größere Familie oder auch zur Vermietung geeignet.

Wir weisen darauf hin dass der vollständige Bauakt noch ausständig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.