

+++ RARITÄT +++ elegante VILLA in PRESTIGELAGE



Gartenansicht (2)

Objektnummer: 202/07842

Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Wohnfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3 %

Ihr Ansprechpartner



Markus BRANDSTETTER

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/352438 79

H 0664/43 99 923

F 02742/352438 - 3

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







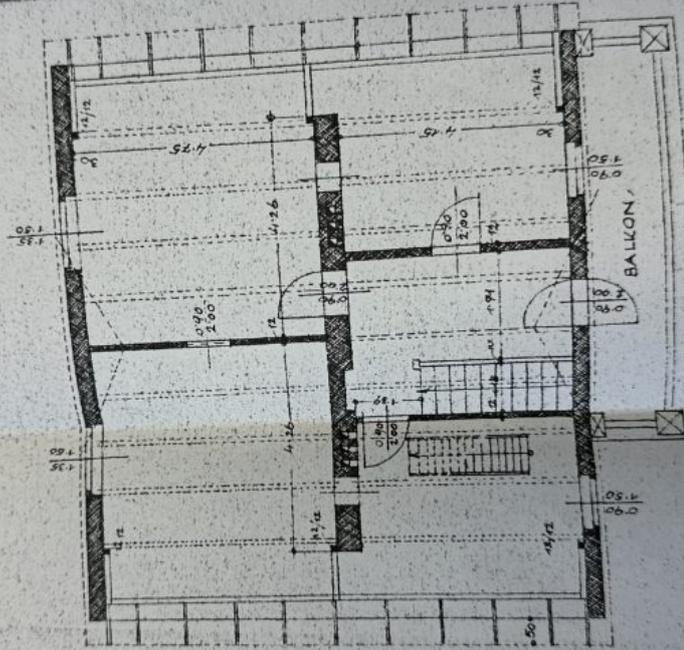




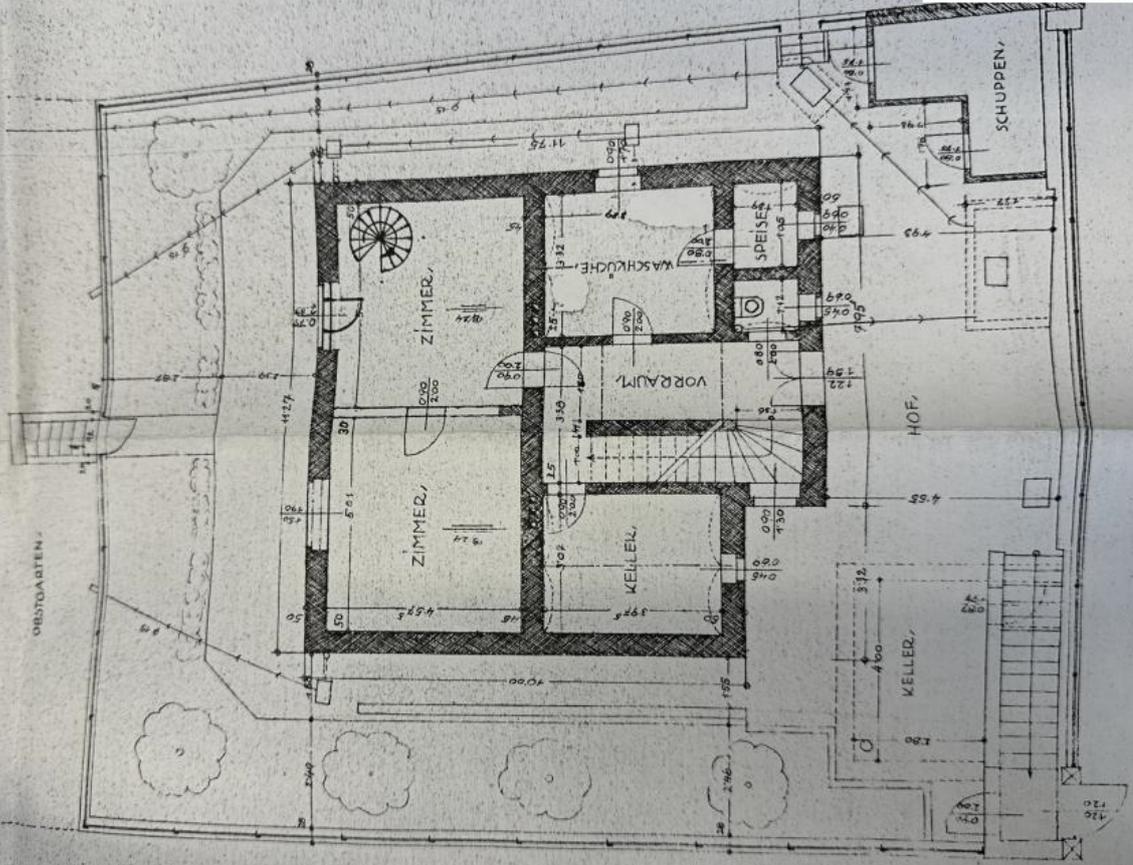




DACHGESCHOSS



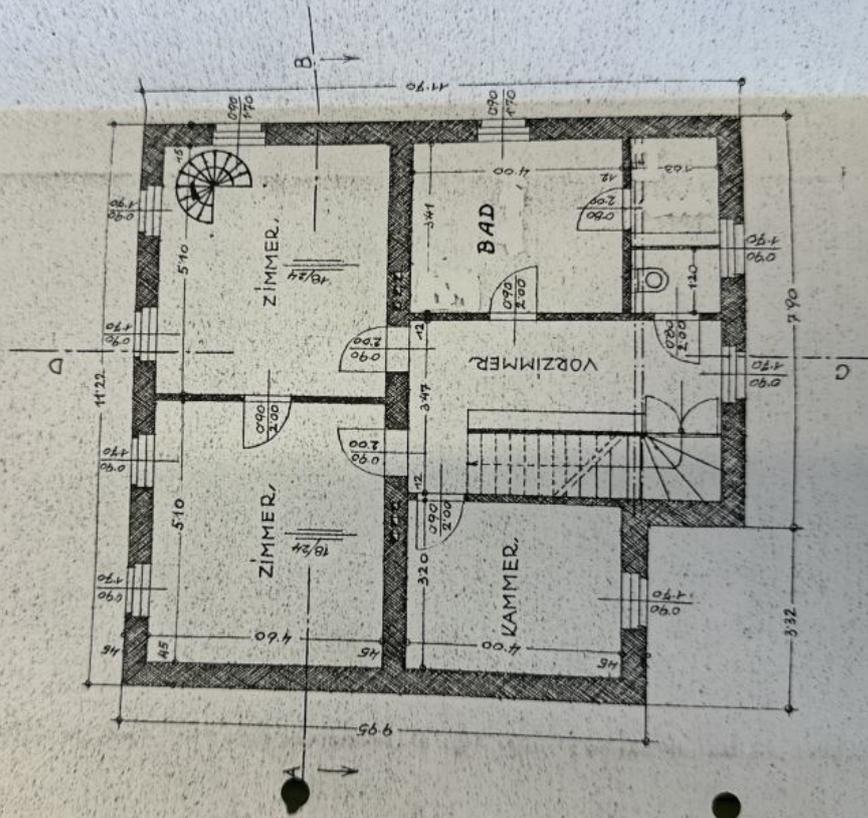
ERDGESCHOSS MIT HOFANLAGE



ALAUNTALSTRASSE

B. ↑

1. STOCK,



GAS
WASSER

Objektbeschreibung

GRUNDSTÜCK: Ein zauberhaftes Grundstück mit einer Fläche von 1.439 m² erwartet Sie hier. Es ist sanft abfallend und rechteckig geschnitten. **VILLA:** Auf diesem Grundstück thront eine dreigeschossige Villa. Dank der großzügigen Anordnung ist die Villa von allen Seiten von Freiflächen umgeben, die eine angenehme Distanz zu den Nachbarn gewährleisten. Die imposante Villa wurde im Jahr 1988 renoviert und präsentiert sich in einem zeitlosen Stil. **RAUMPROGRAMM:** Laut Einreichplan beträgt die gesamte Wohn-Nutzfläche ca. 220 m². Der Zugang erfolgt über das leicht abgesenkte Erdgeschoss, wo Sie in den Eingangsbereich gelangen. Von hier aus erreichen Sie die Nassräume, ein Zimmer sowie das großzügige Wohn-Esszimmer. Dieses verfügt über einen Schwedenofen, eine Wendeltreppe zur Küche und einen weitläufigen Garten mit einer wunderschön gestalteten Terrasse. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich der Heizraum und ein dahinterliegender Abstellraum. Das Obergeschoss erreichen Sie entweder über die Wendeltreppe im Wohnzimmer oder über das Treppenhaus. Hier finden Sie neben einem Bad und WC auch die Küche sowie zwei weitere Zimmer. Das Dachgeschoss ist über das Treppenhaus erreichbar und beherbergt zwei Zimmer, ein Badezimmer und den Zugang zum Dachboden. Vom Flur aus gelangen Sie auf einen kleinen Balkon mit herrlicher Aussicht. Hinweis zu den Plänen: Die vorliegenden Pläne sind Einreichpläne aus dem Bauakt. Es kann zu Abweichungen zwischen diesen Plänen und dem tatsächlichen Bestand aufgrund geänderter Raumstrukturen kommen. Bestandspläne liegen nicht vor. Derzeit besteht keine Verbindung zum öffentlichen Kanal; sämtliche Abwässer werden in einer Senkgrube gesammelt. **INVENTAR:** Das vorhandene Inventar im Gebäude kann ohne separate Wertermessung übernommen werden. **FLÄCHENWIDMUNG:** Das Grundstück ist als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen, wobei ein Teil als Grünland Park genutzt wird. Die Bebauungsdichte beträgt 30 %, und es sind offene oder gekuppelte Bauweisen sowie die Bauklasse II zulässig. **Nebenkosten:** Beim Kauf dieser Immobilie fallen insgesamt ca. 10 % Nebenkosten an: Grunderwerbsteuer (3,5 %), Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %), Kosten für Rechtsanwalt oder Notar für die Erstellung des Kaufvertrags, treuhändische Abwicklung, grundbücherliche Durchführung sowie Beglaubigungskosten, und Maklerprovision **Haftungshinweis:** Alle gemachten Angaben wurden in Absprache mit der Verkäuferseite zusammengestellt. Angaben von Flächen und baulichen Maßnahmen wurden aus den öffentlich zugänglichen Informationsquellen (Grundbuch) bzw. aus den im Bauakt ermittelten Einreichplänen übernommen. Darüberhinaus gehende Nachprüfungen wurden nicht durchgeführt.