

# **GROSSES WOHNHAUS MIT TOLLEM GARTEN SAMT HERRLICHEN SONNENTERRASSEN IN GEDERSDORF**



Straßenansicht

**Objektnummer: 0001009065**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3494 Gedersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1800-1850, 1981
<b>Wohnfläche:</b>	237,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

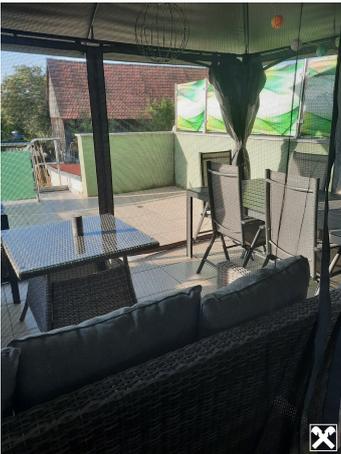


**Mag. Peter Fellhofer**

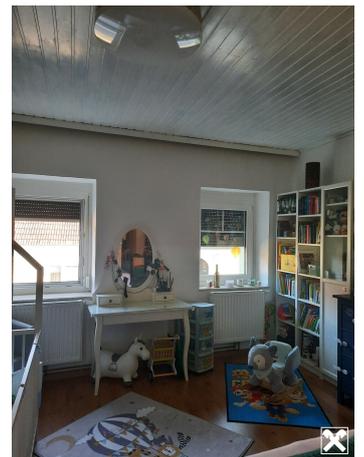
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

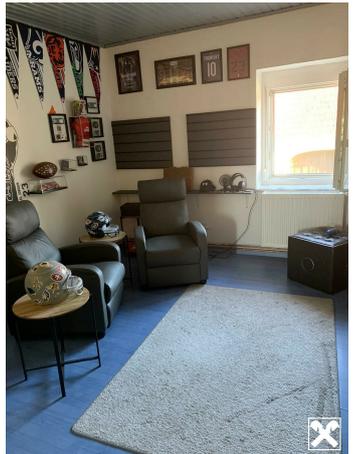
T +43517517

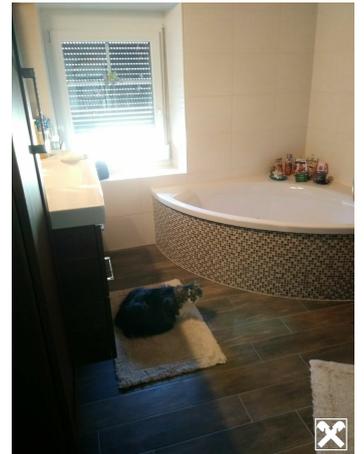
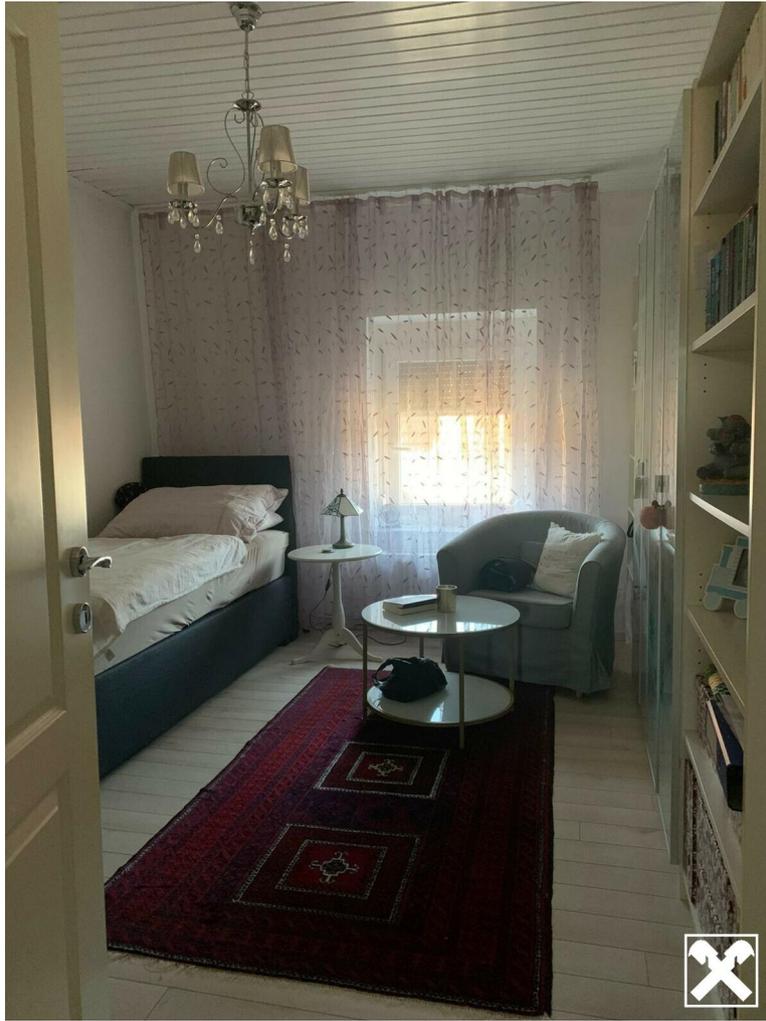
H +43 664 60 517 517 77







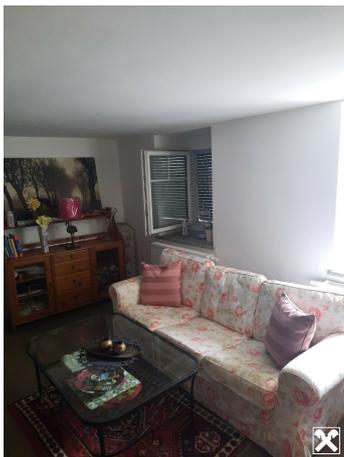


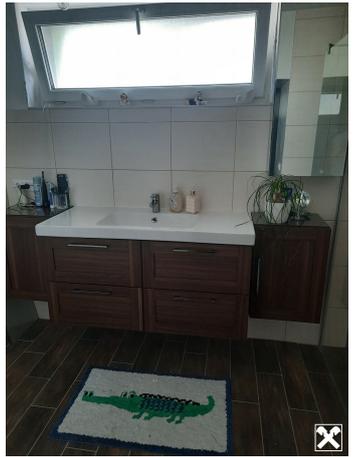


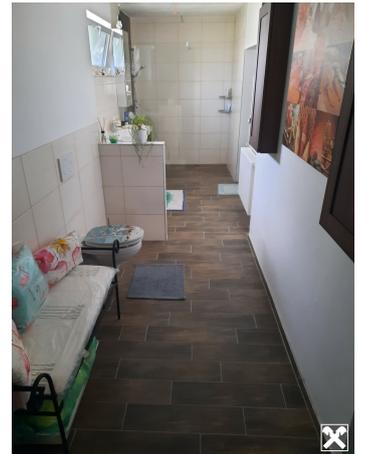


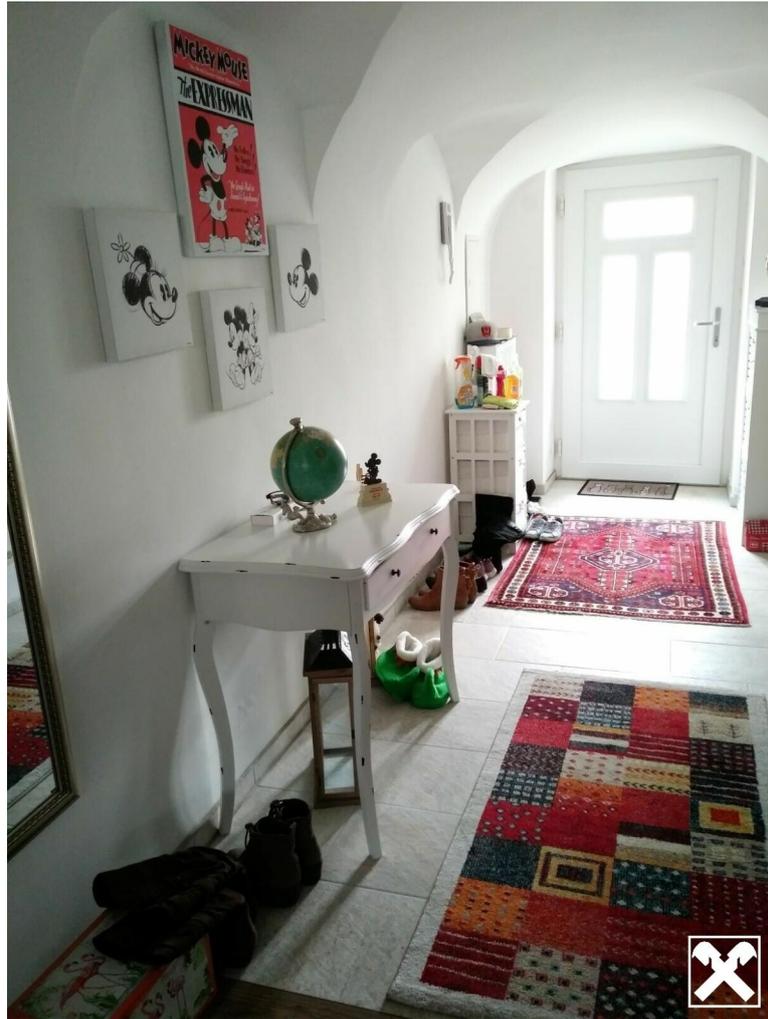




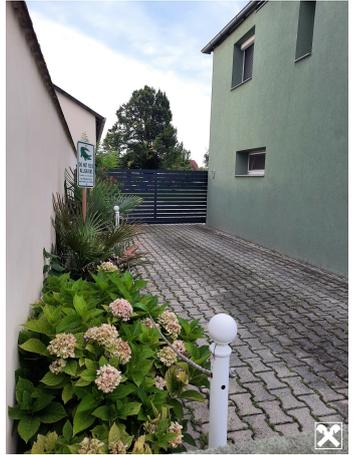
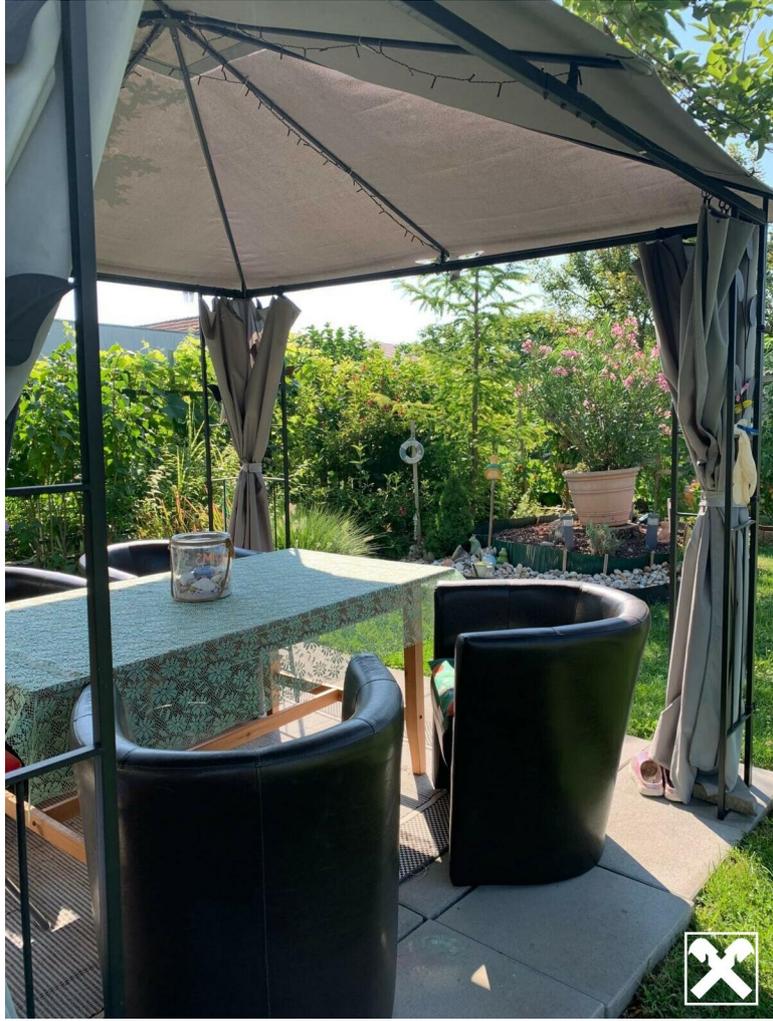














"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## IMMOBILIE ZU VERAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

### UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



## Objektbeschreibung

Dieses sanierte Einfamilienhaus mit Möglichkeit auf derzeit zwei Wohneinheiten unweit der Stadt Krems an der Donau besticht durch seine Lage nahe dem Zentrum sowie dem herrlichen Garten, das alles in hervorragender Wohnlage. Der im Innenhof gelegene Garten liegt ruhig und bietet sehr hohe Lebensqualität im Grünen mit herrlichen Terrassenbereichen und allerbesten Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Lebensqualität wird hier GROß GESCHRIEBEN, denn verbunden wird bestens urbanes Wohnen am Land mit herrlichem Garten auf Eigengrund für herrliche Sonnenstunden oder gemütliche Grillnachmittage mit Freunden. Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Traumgrundstück samt gepflegtem Wohnhaus spricht, ist, dass die Gesamtliegenschaft als Bauland-Agrargebiet (BW) gewidmet ist und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie eine weitere Bebauung oder eine sichere Wertanlage zulässt.

Das Wohnhaus wurde vermutlich in den Jahren Jahre 1800 bis 1850 in seiner ursprünglichen Form errichtet, in späteren Jahren erweitert und befindet sich in gutem Gesamtzustand, wurde laufend liebevoll gepflegt und instand gehalten, vor einigen Jahren mit neuen Fenstern, neuer Fassade, neuer Heizung und vielem mehr ausgestattet. Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die ideale Raumaufteilung, die traumhafte Lage oder der wunderbar, ruhig gelegene Garten mit Baulandwidmung, das alles unweit der Stadt Krems.

Das Haus besteht aus einem Erd- und einem Obergeschoss und ist nur zum Teil mit einem alten Wein- bzw. Lagerkeller unterkellert. Im Erdgeschoss befindet sich unter anderem ein zentraler Vorraum, eine möblierte Küche, ein Wohn-Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Schrankraum, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und ein WC.

Das Obergeschoss bietet die Hauptwohneinheit. Dem neuen Eigentümer stehen hier eine imposante Wohnküche, ein Abstellraum, ein Wohnzimmer, drei weitere Zimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne und Dusche separates WC zur Verfügung. Ein Highlight dieser Liegenschaft sind die beiden herrlichen Terrassen mit herrlicher Laube, Grillplatz und Blick in den gepflegten, hauseigenen Garten für angenehme Sonnenstunden.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft sehr kostengünstig durch eine Zentralheizung mit Fernwärme. Ausreichend Parkmöglichkeiten finden sich direkt vor dem Wohnjuwel in der Einfahrt, reichlich Stauraum sowie Platz für Personen mit etwas aufwendigeren Hobbies bietet das kleine Nebengebäude in Form eines Abstellraumes.

Das Einfamilienhaus sowie die Außenanlagen befinden sich in sehr gutem Zustand.

Alles in allem eine liebevolle und sehr familienfreundliche Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird.

**Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé dieser Liegenschaft an, um sich einen detaillierten, ersten Eindruck machen zu können.**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**