

## **Geschichtsträchtiges Gebäude mit Potential**



Haupthaus

**Objektnummer: 2442\_1732**

**Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3920 Groß-Gerungs
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 344,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,94
<b>Kaufpreis:</b>	174.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Heribert Angerer, Akad. IM**

RE/MAX Balance in Krems  
Wachaustraße 18  
3500 Krems an der Donau

H +4369910851173

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

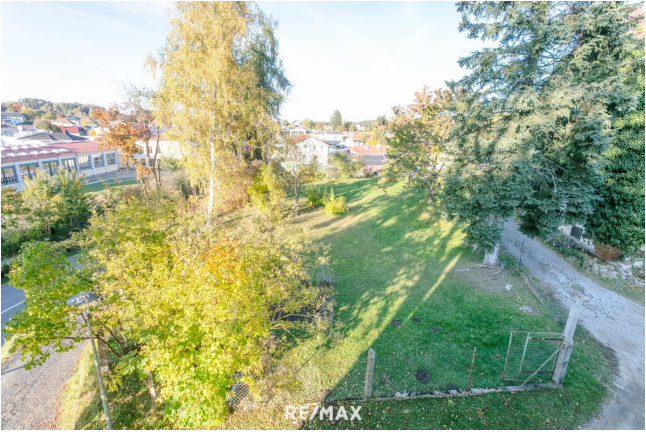






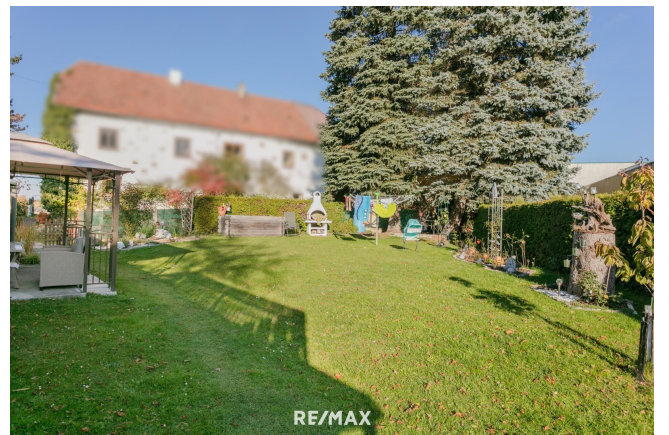


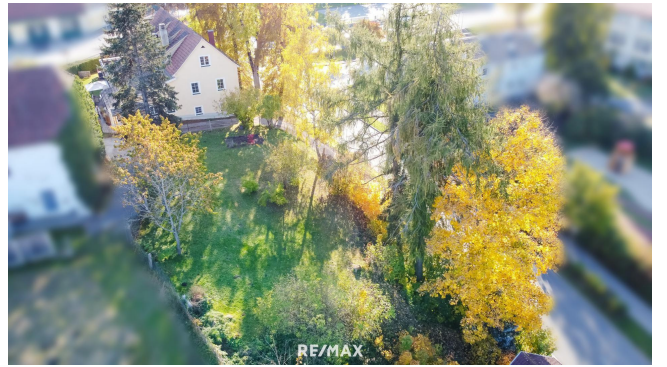












## Objektbeschreibung

In erhöhter Lage der Stadtgemeinde Groß Gerungs, unweit der Mittelschule, des Kindergartens und des Freibades befindet sich dieses großzügige geschichtsträchtige Gebäude mit Potential. Haupthaus: Erdgeschoss ca. 100 m<sup>2</sup>: Die Räumlichkeiten in dieser Etage bestehen vor allem mit ihren Gewölbedecken bzw. der Holztramdecke aus dem 18. Jahrhundert. Die vorhandene Wohnfläche gliedert sich in einen Vorraum, ein Zimmer mit ca. 31 m<sup>2</sup>, ein Zimmer mit ca. 26 m<sup>2</sup>, einen Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC 1.Stock ca. 108 m<sup>2</sup>: Hier stehen Ihnen 4 Räume zwischen 15 m<sup>2</sup> und 24 m<sup>2</sup>, ein neu errichtetes Bad mit Doppelwaschbecken und Dusche, ein Vorraum, ein Abstellraum sowie ein WC zur Adaptierung zur Verfügung. Dachgeschoss ca. 135 m<sup>2</sup>: Das Dachgeschoss bietet eine Grundfläche von ca. 135 m<sup>2</sup>. Die Sanierung von Teilflächen (ehemaliger Wohnbereich) wurde bereits in Angriff genommen. Zubau (östlich des Haupthauses): Die vorhandene ca. 69 m<sup>2</sup> große Wohnung unterteilt sich in einen Vorraum, ein Badezimmer mit Dusche, ein WC, ein Wohnzimmer mit ca. 19 m<sup>2</sup>, eine Küche mit ca. 16 m<sup>2</sup> sowie ein Schlafzimmer mit ca. 19 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist derzeit vermietet – der angrenzende Garten mit Terrasse wird von der Vermieterin genutzt und gepflegt. Ergänzend zu den beschriebenen Flächen steht Ihnen ein ca. 19 m<sup>2</sup> großer Lagerraum mit Garagentor zur Verfügung. Weiteres Potential bietet das ca. 500 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstück (Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet) im nördlichen Bereich der Liegenschaft mit Ausblick Richtung Hauptplatz. Selbstverständlich lässt sich hier ein parkähnlicher Garten für das Haupthaus gestalten. Entfernungen: Linz ca. 78 km, Wien ca. 150 km, Zwettl ca. 20 km, Krems ca. 70 km Ich freue mich, Ihnen diese geschichtsträchtige Liegenschaft mit Potential präsentieren zu dürfen! Bitte beachten Sie, dass die von uns angebotenen Immobilien nicht dauerhaft auf Fremdplattformen präsentiert werden. Sie können jedoch während der gesamten Vermarktungszeit alle relevanten Informationen zum Objekt auf unserer Homepage unter [www.remax.at/2442-1732](http://www.remax.at/2442-1732) online nachlesen!Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heizw344.0

ärme kWh/(

bedar m<sup>2</sup>a)

f:

Klass G

e Hei

zwär

mebe

darf:

Fakto 2.94

r Ges

amten

ergiee

ffizien

z:

Klass E  
e Fakt  
or Ge  
samte  
nergie  
effizie  
nz: