

## Nettes Einfamilienhaus mit Adaptierungsbedarf



Hauptansicht

**Objektnummer: 2442\_2250**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3508 Paudorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 344,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,75
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Czamutzian, Akad. IM**

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

H +436645132233



















RE/MAX



## Objektbeschreibung

Zum Angebot steht ein Einfamilienhaus in zentraler Lage in der Gemeinde Paudorf. Das Haus bietet neben dem Wohnbereich auch ausreichend Nutzflächen (geschützter Einfahrtsbereich, sehr große Garage, Cartport, Lagerflächen), einen befestigten uneinsehbaren Hofbereich und eine große Gartenfläche. Der Wohnbereich gliedert sich wie folgt: Eingangsbereich, ein Gang, eine Küche mit Essplatz, ein Wohnzimmer, zwei geräumige Schlafzimmer (eines davon bietet zusätzlich einen Ausgang in den Innenhof), sowie ein Badezimmer und eine separate Toilette. Das Haus bietet nur einen sehr kleinen und auch relativ niedrigen Nutzkeller. Besonders hervorzuheben ist, dass die sehr große und hohe Garage auch durch die überdachte Hauseinfahrt erreichbar ist. Die großzügige Raumhöhe lässt auch die Befahrung mit einem Lieferbus oder einem Wohnmobil zu. Durch die hohen Tore können die Bereiche wetterfest genutzt werden. Ein Traum für alle die gerne Basteln oder diverse Fahrzeuge wie zB Bus, Wohnmobil, Boot oder ähnliches wetterfest unterbringen wollen. Im befestigten Hofbereich stehen noch Stellplätze, Lagerbereiche für Gartengeräte und Werkzeug zur Verfügung. Das Haus ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand und präsentiert sich somit in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Auch von der technischen Seite her (Elektrik, Heizungssystem, Wärmedämmung, ect.) bedarf es doch umfangreicher Adaptierungs- und Sanierungsmaßnahmen, mit welchen Sie der Liegenschaft eine persönliche Note und wieder ein modernes Ambiente verleihen! Auf Grund der Nähe zum Zug-Bahnhof (9 min zu Fuß) bietet die Liegenschaft auch eine sehr gute öffentliche Anbindung nach Krems bzw. St.Pölten. Die Busstation oder auch Lebensmittelmärkte, Konditorei, Fleischhauer, Gemeindeamt oder Tankstelle liegen quasi ums Eck und sind ebenfalls rasch erreichbar. Es würde mich sehr freuen, Ihnen dieses Haus 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/2442-2250](http://www.remax.at/2442-2250) online nachlesen!Angaben

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei34  
zw 4.8  
är kW  
me h/(  
be m<sup>2</sup>  
dar a)  
f:  
Kla G  
sse  
Hei  
zw  
är  
me

be  
dar  
f:  
Fa 5.7  
kto 5  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z:  
Kla G  
sse  
Fa  
kto  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z: