

## Moderne trifft auf Wohlfühlatmosphäre



Ein Ort zum Wohlfühlen und Verweilen

**Objektnummer: 1616\_2659**

**Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4550 Kremsmünster
<b>Baujahr:</b>	ca. 1954
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 182,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,38
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

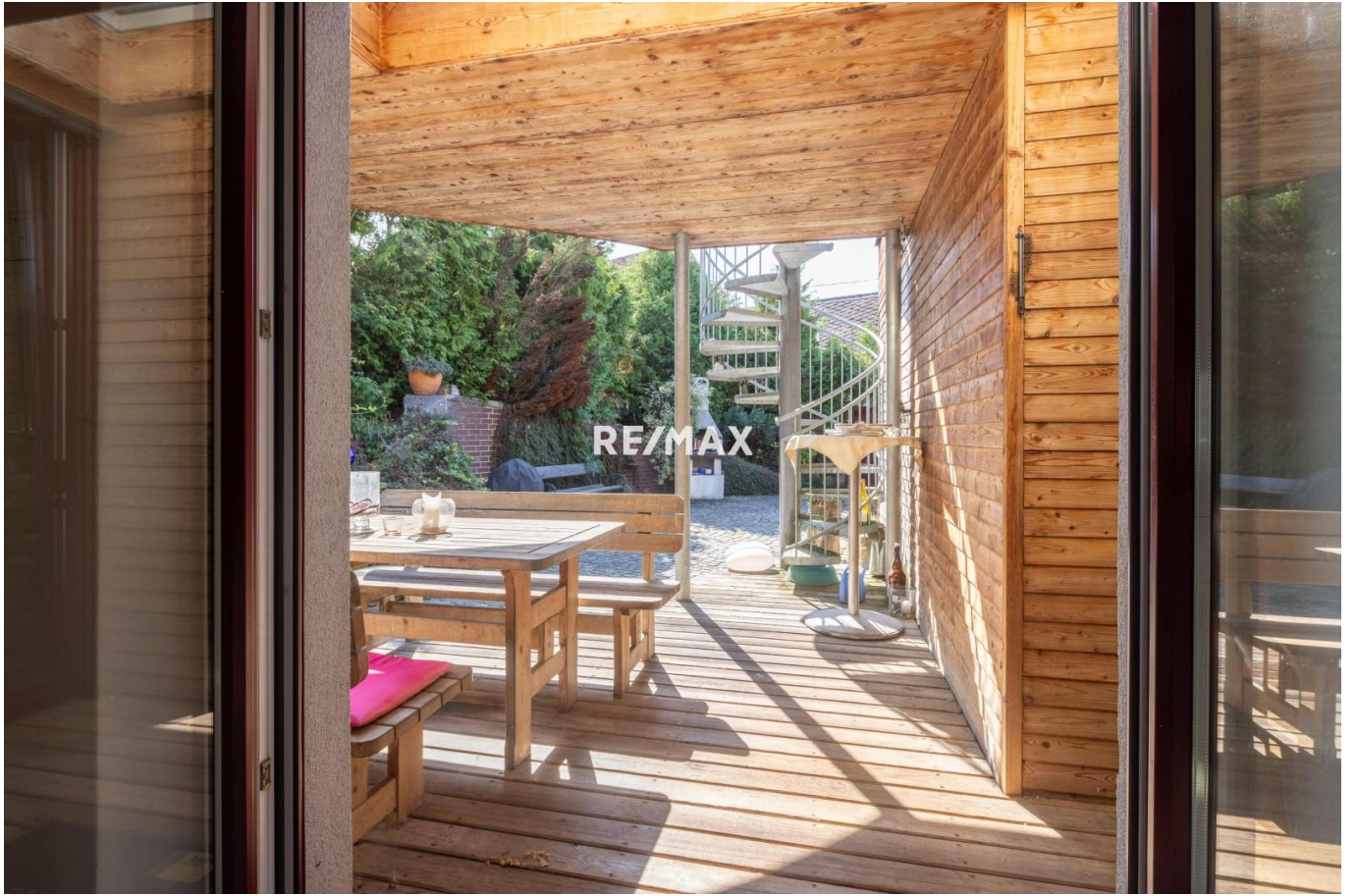


**Gerhard Graßegger**

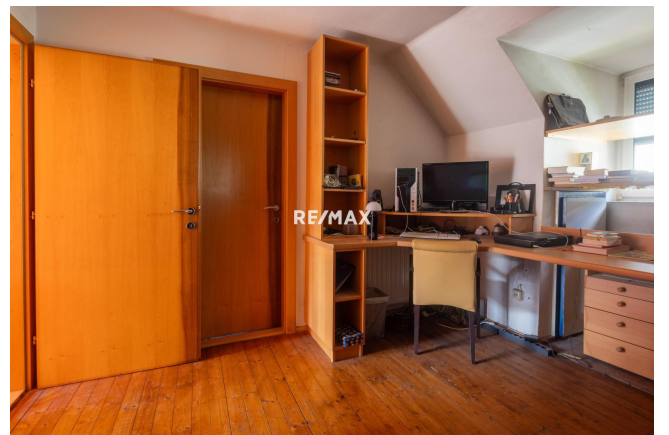
RE/MAX Kirchdorf  
Sengsschmiedstraße 10















## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen in Kremsmünster kombiniert Moderne mit Tradition und zeitgemäßen Wohnkomfort auf perfekte Weise. Marktgemeinde Kremsmünster ... mit rund 7.000 Einwohnern; Kinderbetreuung mit ganztägigem Kindergärten und Schülerhort; umfangreicher Bildungssektor mit Volksschule, neuer Mittelschule, Stiftsgymnasium, Musik- und Berufsschule; beste Gesundheitsversorgung mit zwei Apotheken und etlichen Ärzten; zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf; bestes Freizeitangebot mit Fitnesscenter und Freibad, unzähligen Vereinen, zahlreichen Kulturveranstaltungen und einer funktionierenden Gastronomie; jede Menge Arbeitsplätze in Handel, Industrie und Gewerbe; Lage ... Schloss Kremsegg zählt zur unmittelbaren Nachbarschaft; der Bahnhof ist nur wenige Schritte vom Wohnhaus entfernt; rund 1 km zum Marktplatz; Grundstück in leichter Hanglage mit ca. 633 m<sup>2</sup> Grundfläche, naturnah angelegter Garten mit dichter Hecke umrahmt für Privatsphäre, idealer Rückzugsort; Wohnhaus ... ursprünglich aus dem Jahre 1954; gesamt rund 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt auf zwei Ebenen; rund 70m<sup>2</sup> Nebenfläche im Keller und Doppelgarage mit ca. 47 m<sup>2</sup> auf Kellerebene mit direktem Zugang zum Wohnhaus; im Erdgeschoss: straßenseitig Haupteingang mit Windfang, Stiegenhaus, WC, zwei Zimmer, offen gestaltete Küche mit Ausgang auf die überdachte Terrasse, angrenzend geräumiges Esszimmer im Altbau mit angeschlossenem Wohnbereich im Zubau; Zubau modern und hell mit bodentiefen Fensterflächen und Zugang zur Terrasse; im Dachgeschoss: großzügige Schlafetage mit 3 Zimmer, 2 begehbaren Schränken und Zugang zur ca. 30 m großen Dachterrasse über dem Zubau mit Wendeltreppe als Zugang in den Garten; großes Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC runden das Angebot dieser Ebene ab; im Keller- bzw. Untergeschoss: Vorraum, Kellerraum, Heizraum, Hobbyraum, Waschküche, Lagerraum und Werkraum mit Durchgang zur Garage; Zustand ... guter und gepflegter Allgemeinzustand, über die Jahre laufend in Schuss gehalten und modernisiert, zuletzt mit Errichtung des Zubaus im Jahr 2001; beheizt mit Heizkörper über Öl-Zentralheizung samt Warmwasserversorgung; Betriebs- und Heizkosten beinhalten die für die Liegenschaft anfallenden Kosten ohne Strom; Diese Immobilie vereint Charme, Geschichte und modernen Wohnkomfort – ein wahres Schmuckstück für Menschen, die das Besondere suchen!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarft 182.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärme E

mebedarf:

Faktor Gesamte 2.38

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G D

esamtenergieeffi

zienz:

Keine Eintragungsgebühr für Eigentums- und Pfandrecht im Grundbuch bei Hauptwohnsitz  
Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten ! Geben Sie Ihren  
Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw office@remax-kirchdorf.at bekannt

und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.