

## **Stark sanierungsbedürftiges Haus mit Potential!**



Außenansicht

**Objektnummer: 1033\_25814**

**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3484 Grafenwörth
<b>Baujahr:</b>	ca. 1965
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 256,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz

T +43 732 660 260 47  
H +43 664 41 29 950  
F +43 732 660 260 - 22

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur









## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Haus das sich wunderbar eignet, Ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen umzusetzen und Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen? Dann könnten Sie hier genau richtig sein! Dieses Objekt hat großes Potential durch sorgfältige Planung und Umsetzung von Sanierungsarbeiten ein gemütliches Zuhause zu werden. Das EG verfügt über eine Fläche von ca. 83 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt: - Vorraum - Bad inkl. Badewanne - WC - Küche - Wohnzimmer - Zimmer 1 - Zimmer 2 Ebenso ist das Haus voll unterkellert und verfügt über einen Dachboden. Ein Highlight ist mit Sicherheit der großzügige Garten sowie die gemütliche Terrasse. Hier können Sie schöne Stunden alleine oder mit Ihren Liebsten verbringen und die Ruhe genießen. Bei diesem Objekt sind Ihnen wirklich wenig Grenzen gesetzt um alles nach Ihren Wünschen zu gestalten und so eine neue Wohlfühloase für sich alleine oder mit Ihren Liebsten zu schaffen. Ebenso zum Keller, der viel Platz zum Verstauen bietet gibt es auch noch eine extra Garage, die sowohl für das Auto als auch als weiterer Stauraum genutzt werden kann. Da hier natürlich auch ein Neubau anzudenken wäre ist bezüglich der Bebaubarkeit nach Auskunft der Gemeinde folgendes zu sagen: Es gibt hier keinen Bebauungsplan. Daher gelten die Bestimmungen des § 54 der NÖ Bauordnung. Abgeleitet aus der Umgebung ergibt sich daher: BK I/II, offene Bauweise, Bebauungsdichte etwa 30%. Eine etwaige Änderung der Grundgrenzen ist daher nur möglich, wenn unter diesen Vorgaben eine Bebaubarkeit der neu gebildeten Grundstücke möglich ist. Lage: Die Lage hier ist durchaus positiv hervorzuheben. Die Marktgemeinde Grafenwörth bietet eine ausgezeichnete Kombination aus ländlicher Idylle und guter Infrastruktur sowie guter Anbindung an städtische Zentren. Die Gemeinde befindet sich etwa 20 Kilometer nordwestlich von Wien und 10 Kilometer südwestlich von Krems an der Donau. Gute Zugverbindungen und öffentliche Verkehrsmittel erleichtern die Pendlerwege nach Wien und Krems. Es gibt Schulen und Kindergärten in der Nähe, was es ideal für Familien mit Kindern macht. Außerdem gibt es hier ebenso eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und auch Ärzte, Apotheken und andere wichtige Dienstleistungen sind ebenfalls vorhanden. Des weiteren lädt die Umgebung zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wassersport auf der Donau ein. Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns und werden Sie möglicherweise schon bald Eigentümer dieses Objekts! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 256.0  
KWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf:  
Klasse 2.5  
Gesamter Energieeffizienzfaktor

zienz:  
Klasse D  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.