



#0001009065

GROSSES WOHNHAUS MIT TOLLEM GARTEN SAMT HERRLICHEN SONNENTERRASSEN IN GEDERSDORF

3494 Gedersdorf



Kaufpreis:	399.000,00 €
Wohnfläche:	237,30 m ²
Zimmer:	8



IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

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

**Maklerservice & Bewertung**

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.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1800-1850, 1981
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	26.09.1986
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	2 x Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	26.08.2024
Gültig bis	25.08.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	92,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,22
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
--------------------	---



Bäder	2	FLÄCHEN	
Toiletten	2	Wohnfläche	ca. 237 m ²
Terrassen	2	Grundfläche	ca. 933 m ²



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	399.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	399.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

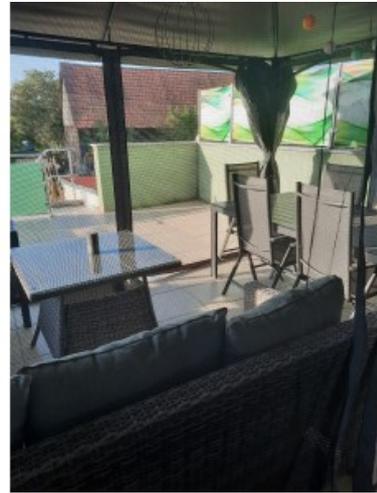
Gedersdorf bei Krems bzw. Krems an der Donau ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen. Gedersdorf bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

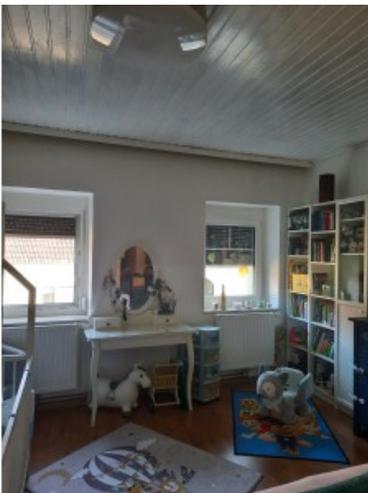
Krems an der Donau liegt nur wenige Schritte entfernt, hier bleiben selbstverständlich keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar.

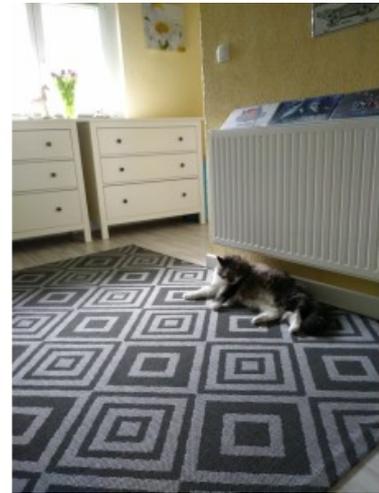
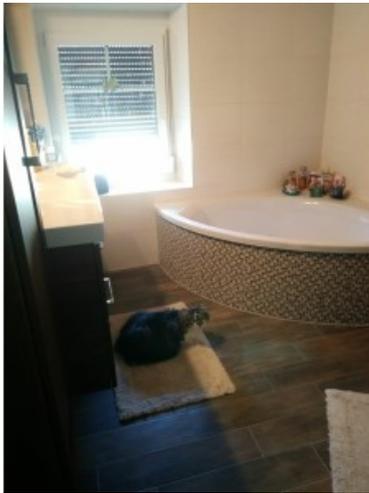
Die Stadt ist auch als Schul- und Universitätsstadt bekannt, profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Schnellbahn Richtung Wien, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind genauso selbstverständlich. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsverbindungen nach Stockerau, St. Pölten, Tulln, Wien und in die Wachau Richtung Melk.



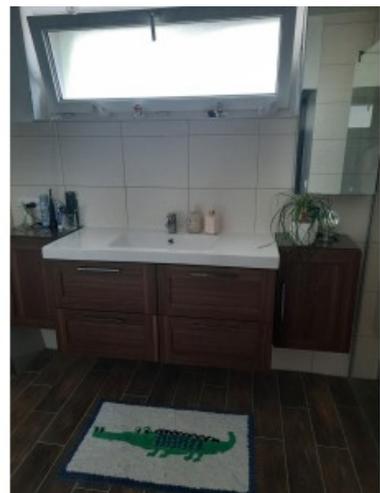
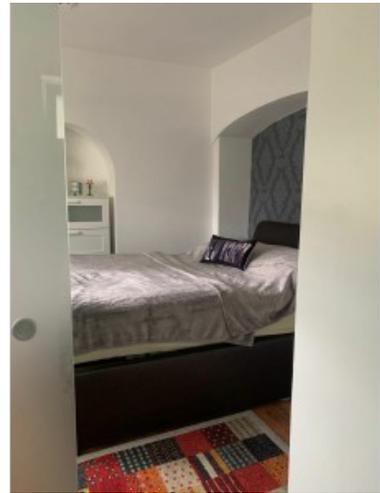
GALERIE

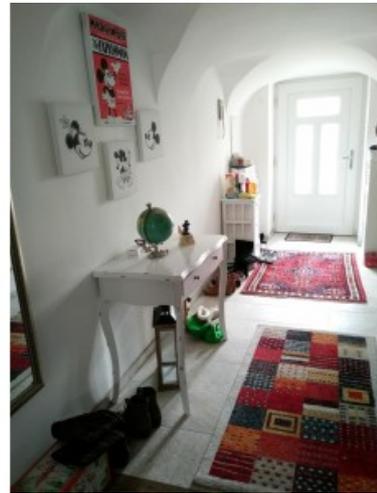
















"DAS IST MEIN GEBIET,
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

MAG. PETER FELLHOFER

Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77

✉ 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

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



**Raiffeisen
Immobilien**
Maklerservice & Bewertung

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

