EINMALIG! Top gepflegtes Jahrhundertwende-Wohnhaus in Gmünd - Ruhelage



Objektnummer: 94954

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3950 Gmünd
Baujahr:	1901
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	239,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 313,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,50
Kaufpreis:	195.000,00 €

Infos zu Preis:

optional: Nebengrundstück ca. 635 m² um € 60.000,--

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6









































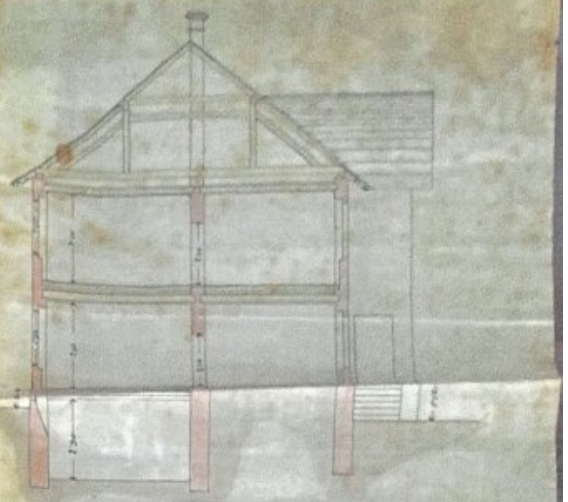




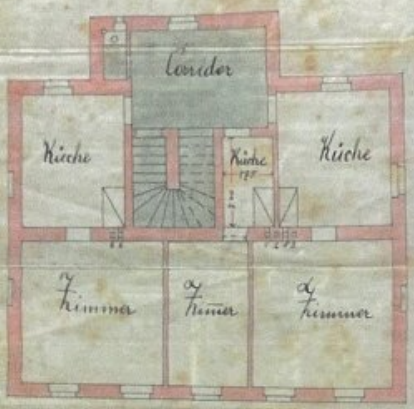


Plan

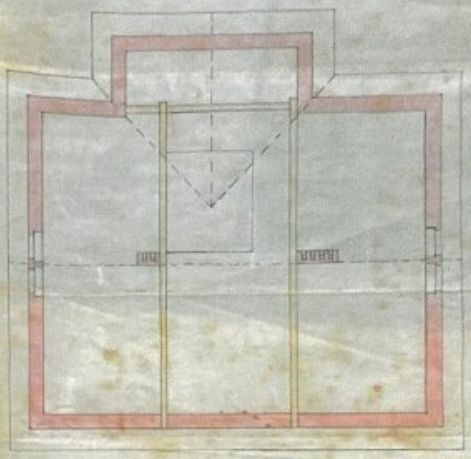
zum Bau eines Wohnhauses
gehörig Hans Stephan's Maurermeister
in Ehrendorf.



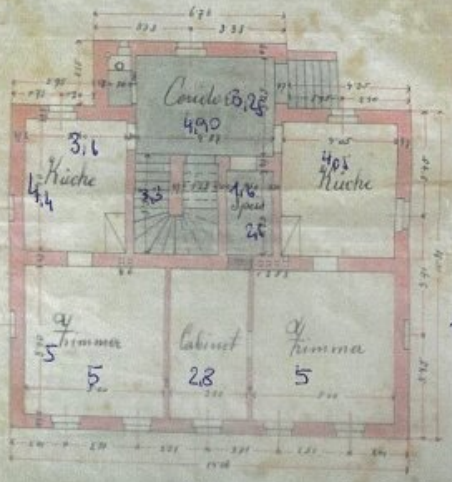
I Stock



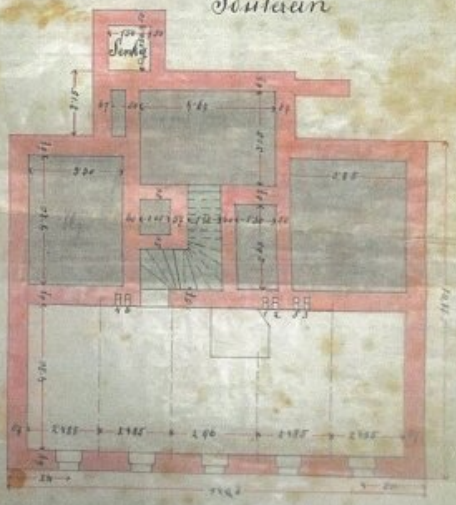
Dachboden



Parterre



Souterrain



Massstab 1:100.

H. Hamm



Objektbeschreibung

Dieses **großzügige Wohnhaus** wurde **im Jahre 1901 in Ehrendorf** mit Blick auf die Ortskapelle der hl. Barbara **errichtet.** Ehrendorf ist gemeindepolitisch zwar der Gemeinde Dietmanns zugeordnet, liegt aber **im südwestlichen Gemeindegebiet von Gmünd.**

Die Liegenschaft befindet sich **west-östlich ausgerichtet** in ruhiger Lage und bietet von sämtlichen Fenstern **wunderschöne Aussichten** entweder **ins Grüne** oder auf die gepflegten Gebäude in der Umgebung. Zum Haus gehören auch noch die im Jahr **2007 errichtete Kleingarage** sowie die **Gartenscheune.** Die links vom Haus liegende Baulandparzelle mit einer Größe von rd. 635 m² kann zum Preis von € 60.000,-- zusätzlich erworben werden.

Die beachtliche **Wohnfläche** von **fast 240 m²** verteilt sich **nahezu ident auf die beiden Etagen** des Hauses. In jedem Stockwerk gibt es Diele, Küche, Bad, separates WC sowie auch jeweils vier weitere Zimmer auf beiden Ebenen. Gleichzeitig, mit Montage der **Gaszentralheizung** und des Warmwasserspeichers im Jahre **1992,** wurden alle Fenster durch **Kunststoff-Isolierglasfenster** ersetzt. Im Keller gibt es ein Hauswasserwerk, das mit dem Wasser aus dem Schachtbrunnen im Garten gespeist wird. Außerdem ist hier unten ein Waschmaschinenanschluss vorhanden sowie eine **Saunakabine mit Dusche** und ein direkter Gartenausgang. Der **geräumige Dachboden** bietet zusätzlichen Stauraum.

Gmünd ist, neben Krems, die **wirtschaftlich bedeutendste Stadt des Waldviertels** und liegt im nordwestlichen Teil, unmittelbar an der Grenze zu Tschechien. Gmünd bietet kulturelle Vielfalt mit Konzerten, Kabaretts, Kulturfestivals und einem breitgefächerten musikalischen Angebot. Großgeschrieben wird in Gmünd auch die Wirtshauskultur. Spielplätze und verschiedenste Sport- und Freizeiteinrichtungen sorgen in Gmünd für ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm. Die saubere Luft und das angenehme Klima begünstigen Aktivitäten in der freien Natur. Eine beliebte Wander- und Laufstrecke, der Teichkettenweg, verbindet naturnahe, mit Schilfgürteln und Eichenalleen versehene Teiche. Die Sternwarte bei Höhenberg beschert unvergessliche Blicke in den Sternenhimmel ohne Lichtverschmutzung, ein Ausflug mit der Waldviertelbahn, einer historischen Schmalspurbahn zwischen Groß-Gerungs, Gmünd und Litschau, ist ein Erlebnis für die ganze Familie.

Selbstverständlich kommt auch die Bildung der Kinder hier nicht zu kurz! Im nahen Umkreis des Wohnhauses gibt es verschiedene Kindergärten; Volks-, Mittel- und Musikschule samt dem Kinderhaus, einer Ganztagsbetreuung ab einem Jahr, sowie BG und BRG sind mit dem Bus schnell erreichbar. Auch andere weiterführende Schulen, wie z.B. die HAK/HAS im Schulzentrum Gmünd stehen zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap