Zwei Häuser und ein besonders schöner Ausblick!



Objektnummer: 6110

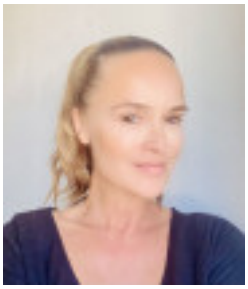
Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3950 Ehrendorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	213,00 m²
Nutzfläche:	382,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	G 482,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,96
Kaufpreis:	189.900,00 €
Betriebskosten:	84,00 €
Heizkosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

6.836,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



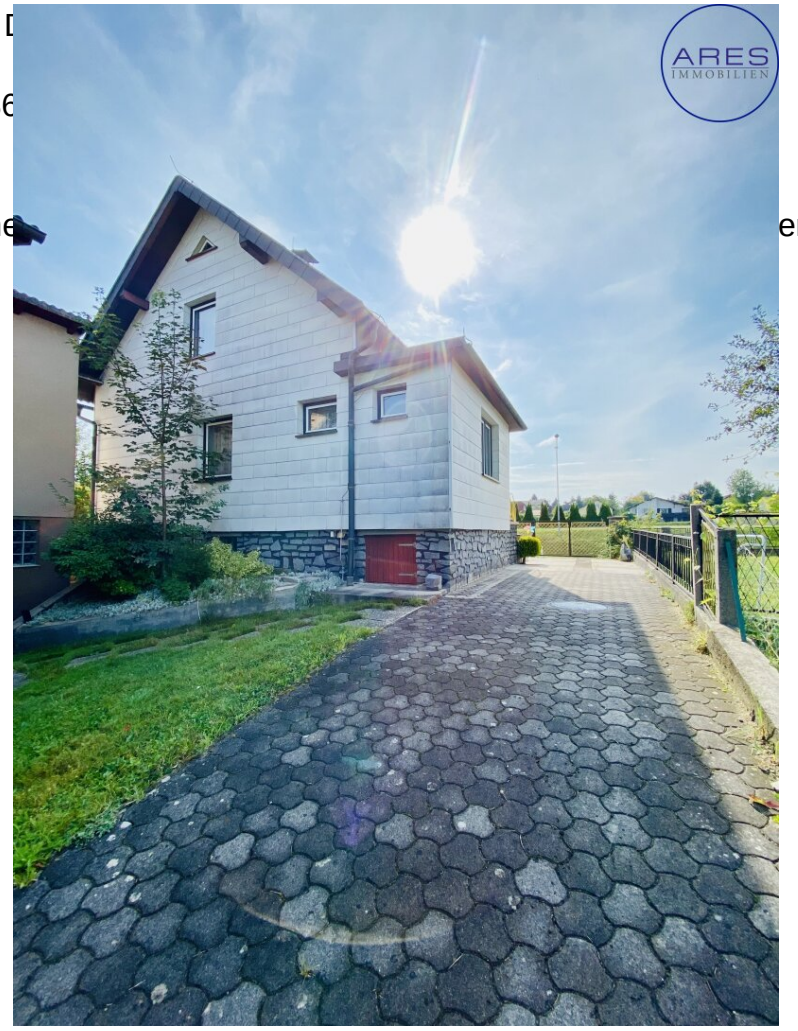
Judith Dubler-Drach

ARES Immobilien GmbH & CoKG
Weinzierl 40/4

3500 Krems an der D

T +43 699 126 05 86
H 0699/126 05 861

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





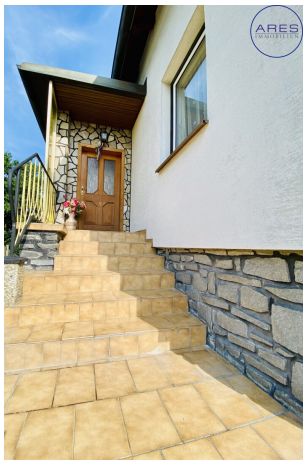
























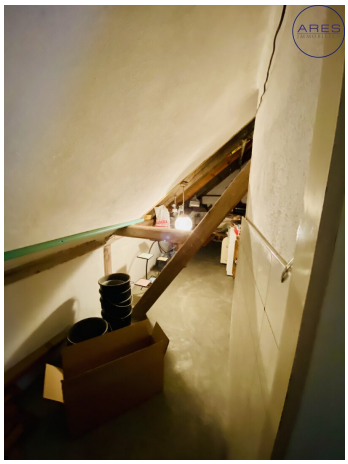








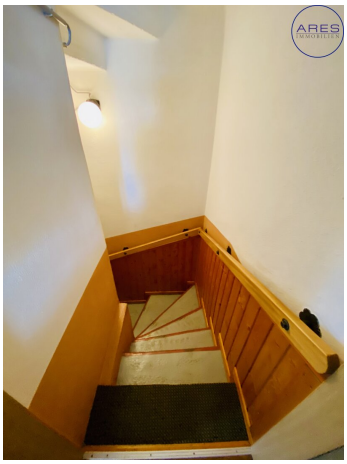




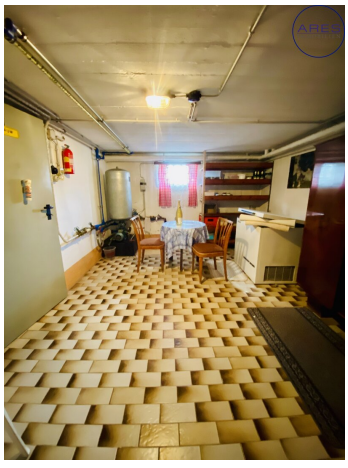


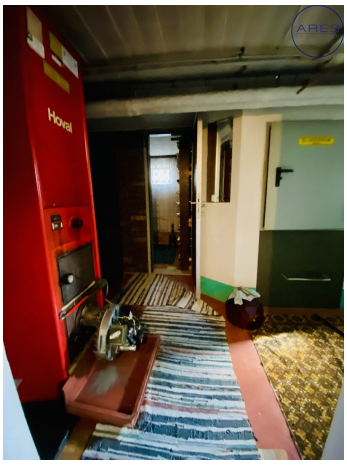


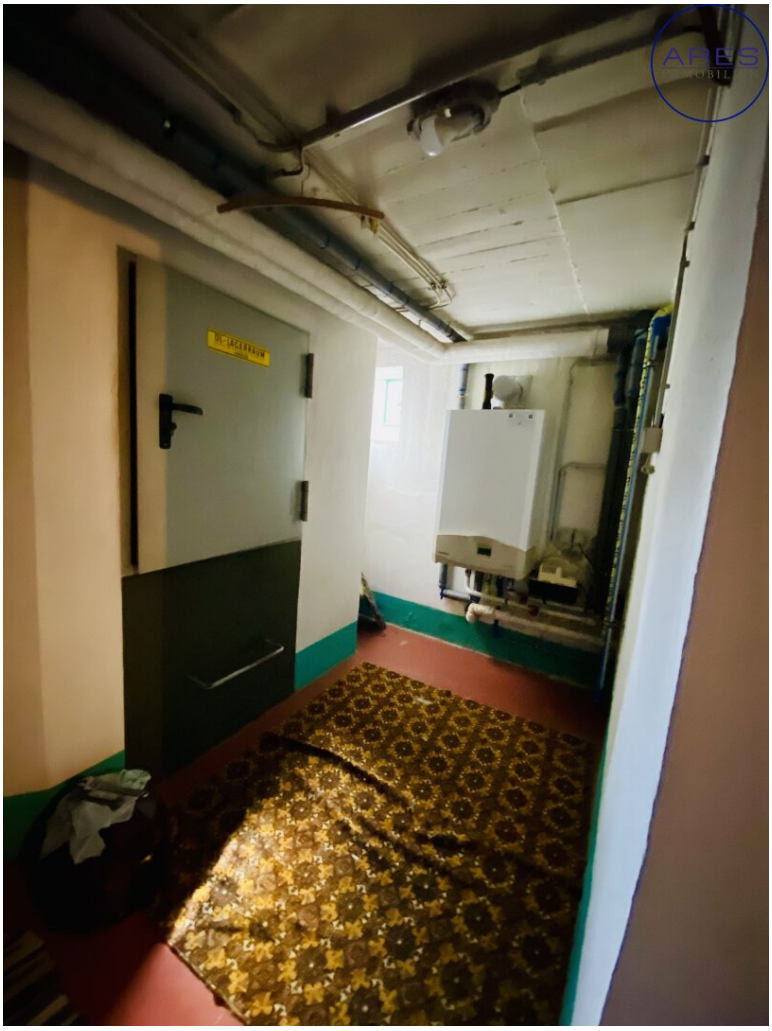


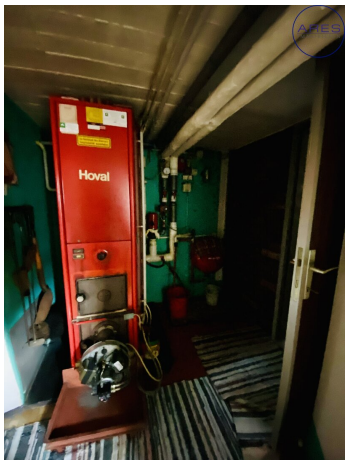







Heral




Hoval











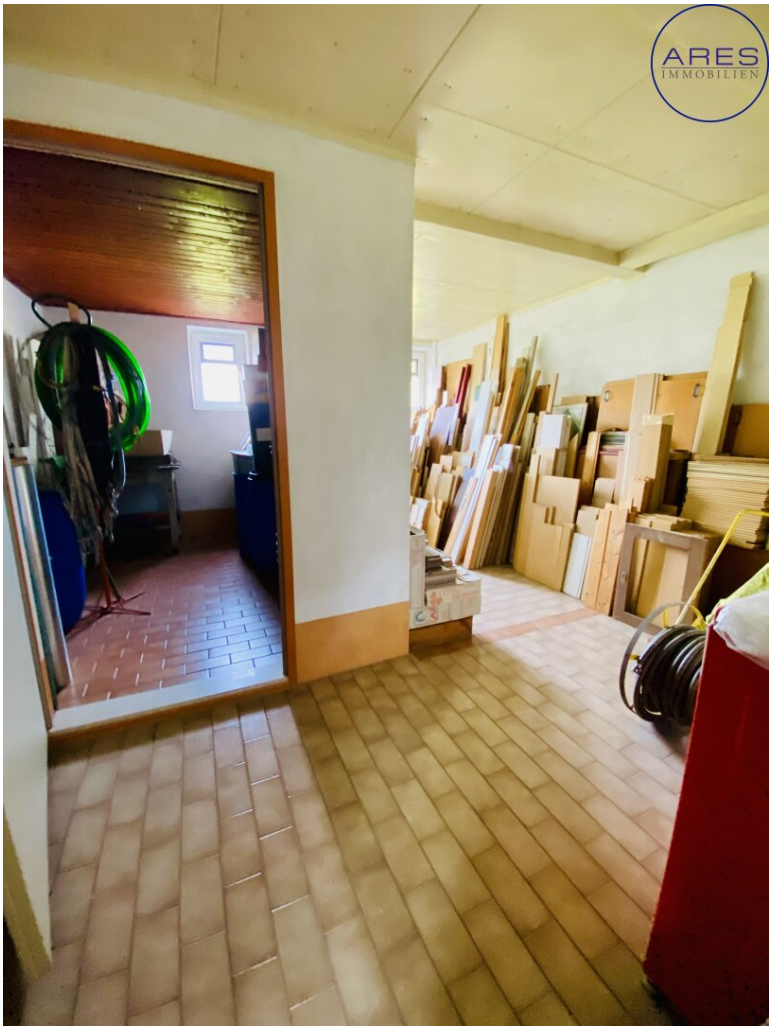


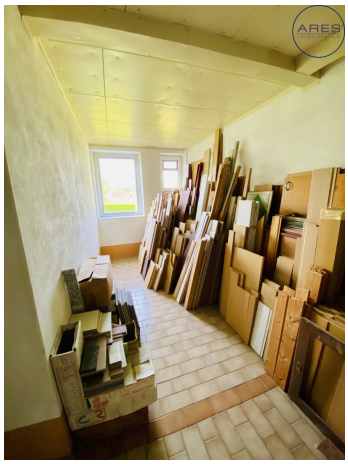






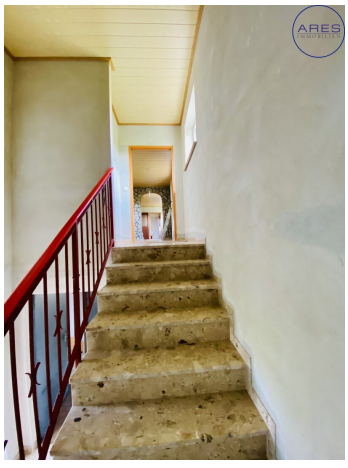






















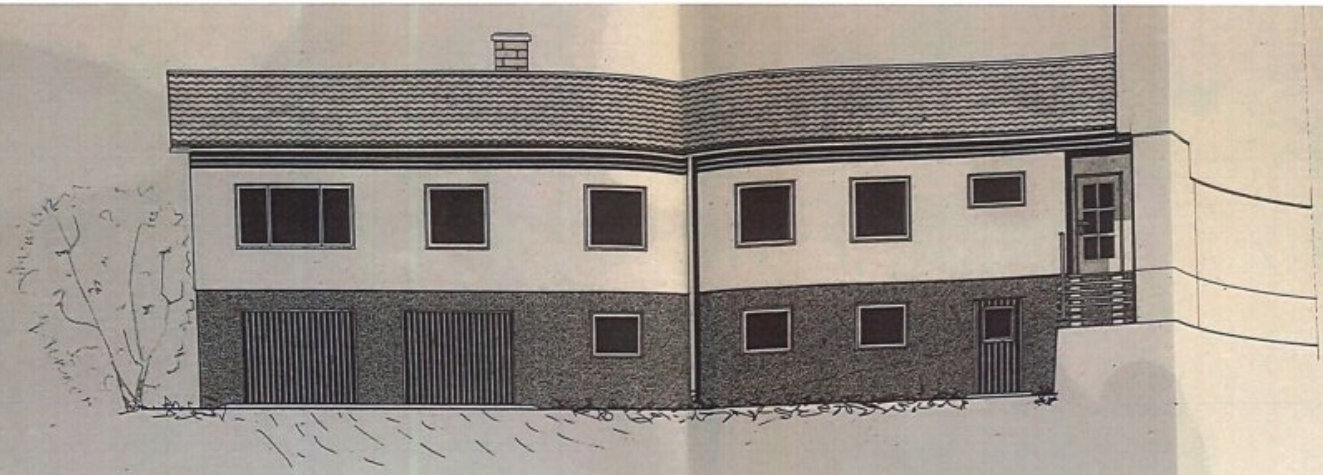


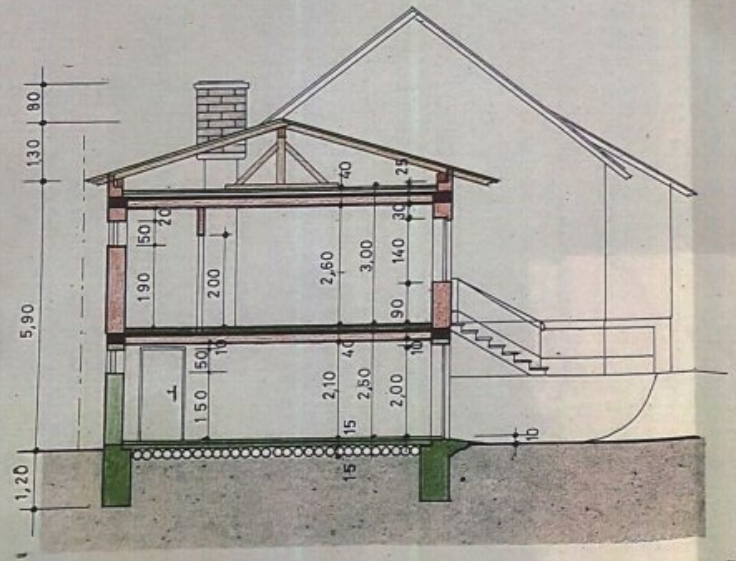












SCHNITT 1–1

RK

m^2

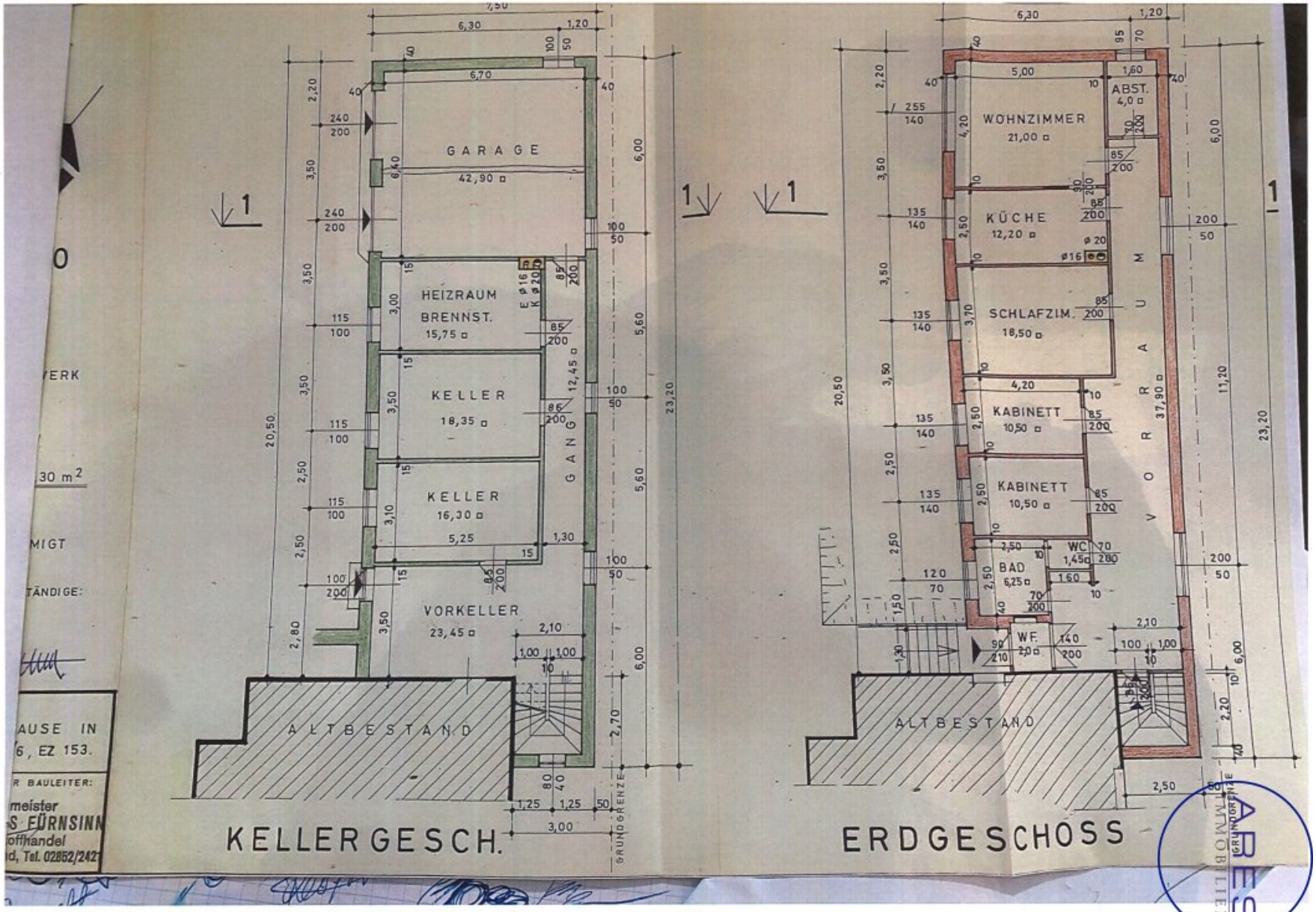
GT

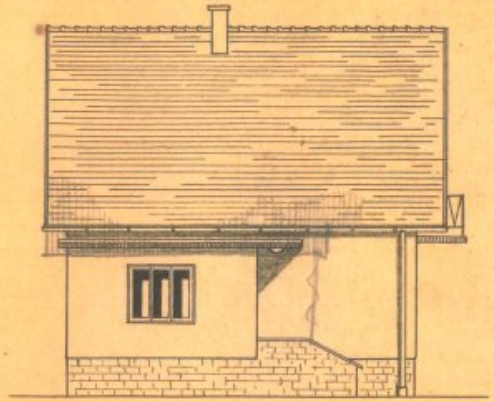
NDIGE:

USE IN
EZ 153.

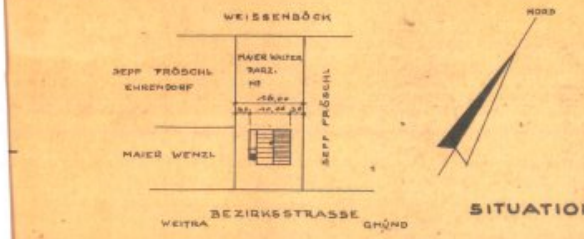
BAULEITER:
ister
EÜRNSINN
andel

ARES
IMMOBILIEN


GARAGE
42,90 □
HEIZRAUM
BRENNST.
15,75 □
KELLER
18,35 □
KELLER
16,30 □
VORKELLER
23,45 □
GANG
ALTBESTAND
KELLERGESCH.
WOHNZIMMER
21,00 □
ABST.
4,0 □
KÜCHE
12,20 □
SCHLAFZIM.
18,50 □
KABINETT
10,50 □
KABINETT
10,50 □
VORRAUM
37,90 □
BAD
6,25 □
WC
1,45 □
WF.
2,0 □
ALTBESTAND
ERDGESCHOSS
GRUNDGRENZE



SEITENANSICHT



SITUATION 1:500

PLAN ZUR ERRICHTUNG EINES EINFAMILIEN-HAUSES FÜR HERRN WALTER MAIER IN EHRENDORF N.Ö. PARZELLE Nº

DER BAUWERBER:

Maier Walter

Vor Baubehandlung

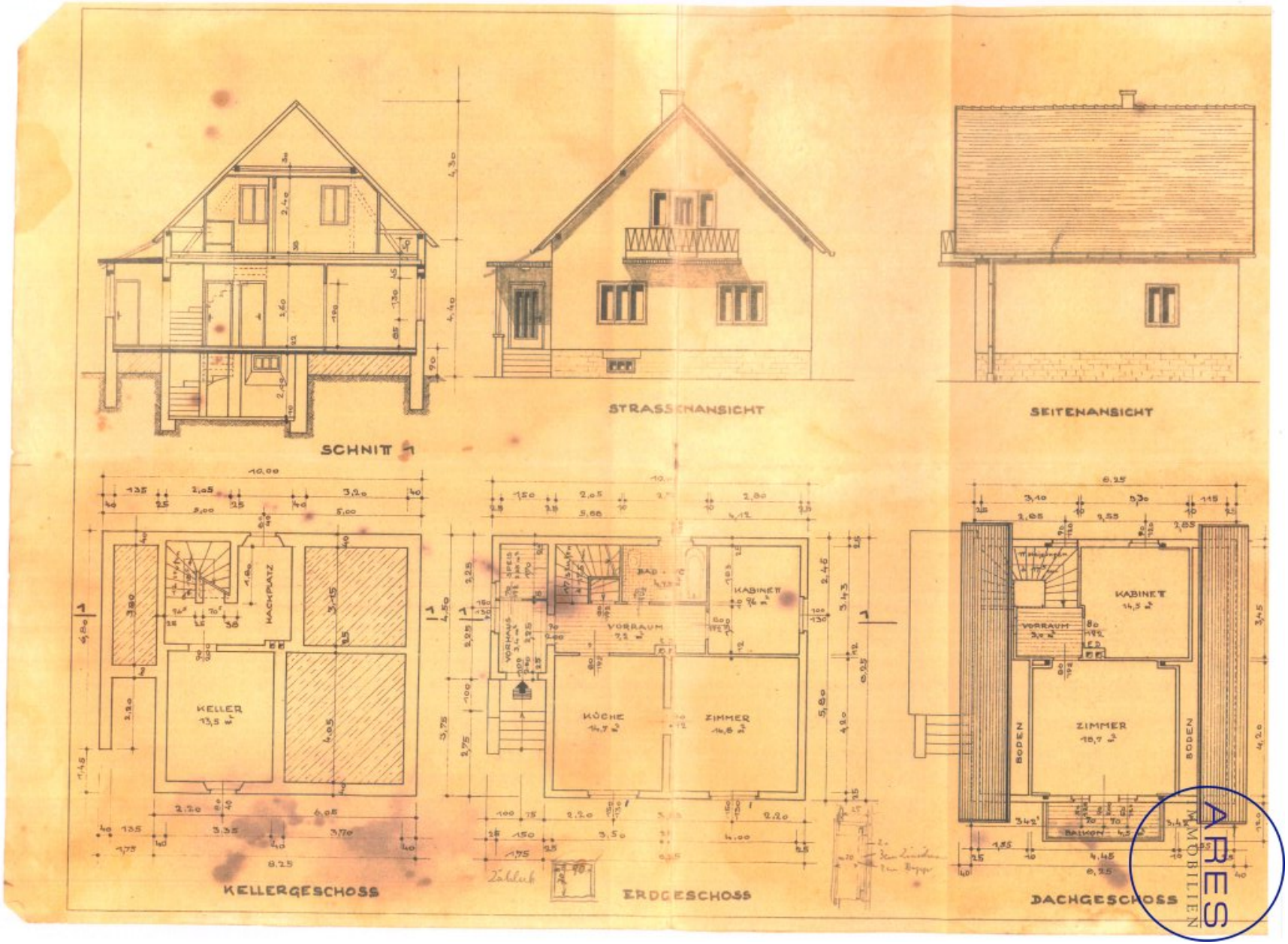
Vorgelegen am 28.3.1960

DER BAUFÜHRER:

Baumeister
Ing. Josef Fürnkranz
Gmünd N. Ö. Tel. 421

GMÜND, OKTOBER 1959 M 1:100 BAUKANZLEI [illegible]

ARES IMMOBILIEN


SCHNITT
STRASSENANSICHT
SEITENANSICHT
KELLERGESCHOSS
KELLER
HACKPLATZ
ERDGESCHOSS
VORRAUM
KÜCHE
ZIMMER
KABINETT
DACHGESCHOSS
KABINET
ZIMMER
BODEN
BODEN
VORRAUM
BALKON

Objektbeschreibung

Erleben Sie die einzigartige Möglichkeit, zwei Generationen unter "einem Dach" zu vereinen – mit genügend Privatsphäre und Freiraum für Alle! Dieses großzügige Grundstück mit einer Fläche von 800 m² bietet zwei Einfamilienhäuser, die ideal auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet sind, die gemeinsam leben möchten, ohne auf den eigenen Rückzugsort verzichten zu müssen.

****Haus 1:** möbliertes Einfamilienhaus aus dem Jahre 1960** Das erste Haus auf dem Grundstück besticht durch die liebevoll eingerichteten Wohnräume und bieten eine komfortable und einladende Atmosphäre. Dank der durchdachten Raumgestaltung wird Ihnen hier ein sofortiges Wohlfühlambiente geboten. Es teilt sich in den Eingangsbereich, welcher zentral zugänglich ist. Im EG finden Sie eine große Wohn-Essküche, die auch gerne aufgrund des angrenzenden Zimmers erweitert werden kann. Weiters befindet sich auch das Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster sowie ein zusätzlicher Raum im Erdgeschoß. Über die massiven Betonstiegen gelangt man in das OG, wo Sie auch zwei geräumige Zimmer vorfinden, zudem noch ein kleines Zimmer sowie auch reichlich Stauraum im Spitzboden. Im Kellergeschoß befindet sich der Heizraum, eine Waschküche und auch ein großzügiges Zimmer, dass man als Werkstatt oder Bastelraum nutzen kann. Über die Waschküche gelangt man direkt in den Garten bzw. zum Eingang des zweiten Hauses.

****Haus 2:** Belagsfertiges Einfamilienhaus aus dem Jahre 1980** Das zweite Haus liegt hinter dem ersten Haus auf dem Grundstück und befindet sich im belagsfertigen Zustand und ist mit Estrich versehen. Es bietet eine hervorragende Grundlage mit einer äußerst großzügigen Raumaufteilung, welche noch nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen fertig gestellt werden kann. Das weiträumige Kellergeschoss bietet nicht nur zwei Garagen und jede Menge Stauraum, sondern auch zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Die separaten Räume eignen sich hervorragend als Heimwerkstatt, als Wellness oder Fitnessbereich - hier ist sehr viel Raum um Ihre Träume zu verwirklichen. Im Obergeschoß befindet sich ein großer, lichtdurchfluteter Wohn-Essraum, mit toller Terrasse und wunderschönem Blick ins Grüne, hier können Sie entspannen und die Natur genießen. Zudem hat es noch drei zusätzliche geräumige Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne Dusche und ebenfalls Grünblick als auch ein separates WC.

Die m² Anzahl im Exposé bezieht sich auch die Gesamtflächen beider Häuser, an den Plänen können Sie die jeweiligen m² der einzelnen Räume entnehmen. Wichtig zu erwähnen ist auch noch, dass man das erste Haus sowie mit ÖL als auch mit Gas beheizen kann, für das zweite Haus wäre es angedacht, dies an die bestehende Heizung anzuschließen, die Vorkehrungen wurden bereits getroffen.

****Besonderheiten:****

- Großzügiges Grundstück mit 800 m²

- Zwei Einfamilienhäuser mit unterschiedlichen Ausstattungsstandards
- möbliertes Haus und ein belagsfertiges Haus mit Estrich
- Gute Verkehrsanbindung
- beste Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung
- Schule und Kindergarten in der Nähe
- Nähe zur Lainsitz

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN. Im Anschluss können wir dann gerne einen Besichtigungs- und Beratungstermin vereinbaren