

**Zwei Häuser und ein besonders schöner Ausblick!**



**Objektnummer: 6110**

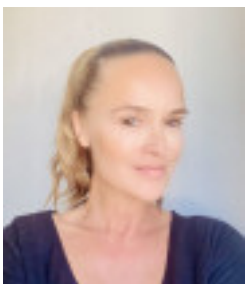
**Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3950 Ehrendorf
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	213,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	382,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 482,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,96
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € 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 Ihnen  
Verfügung.



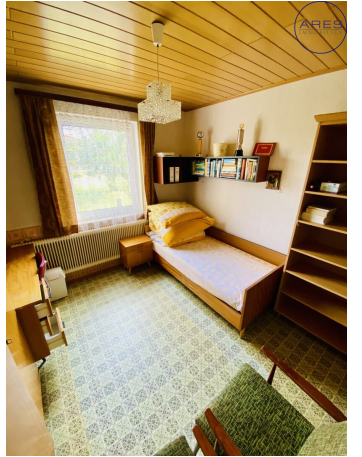
termin zur

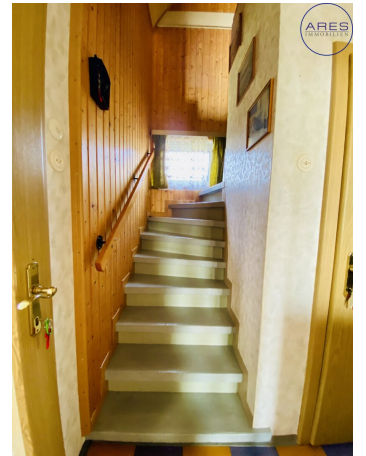


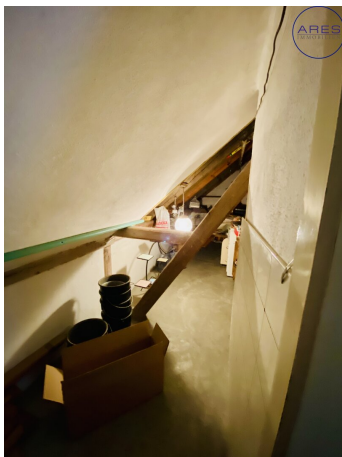


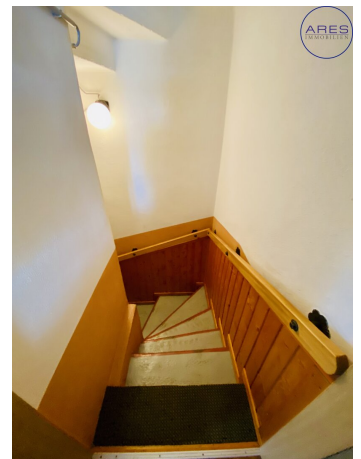


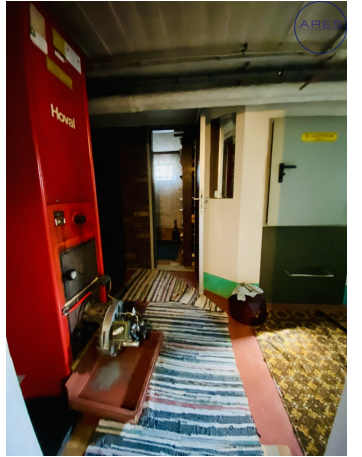


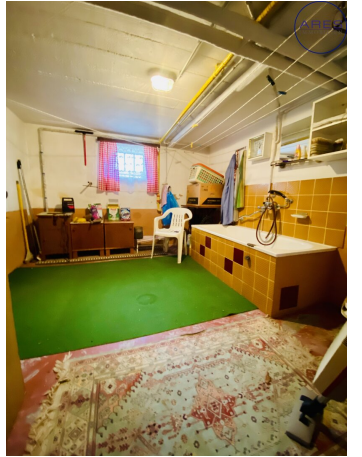
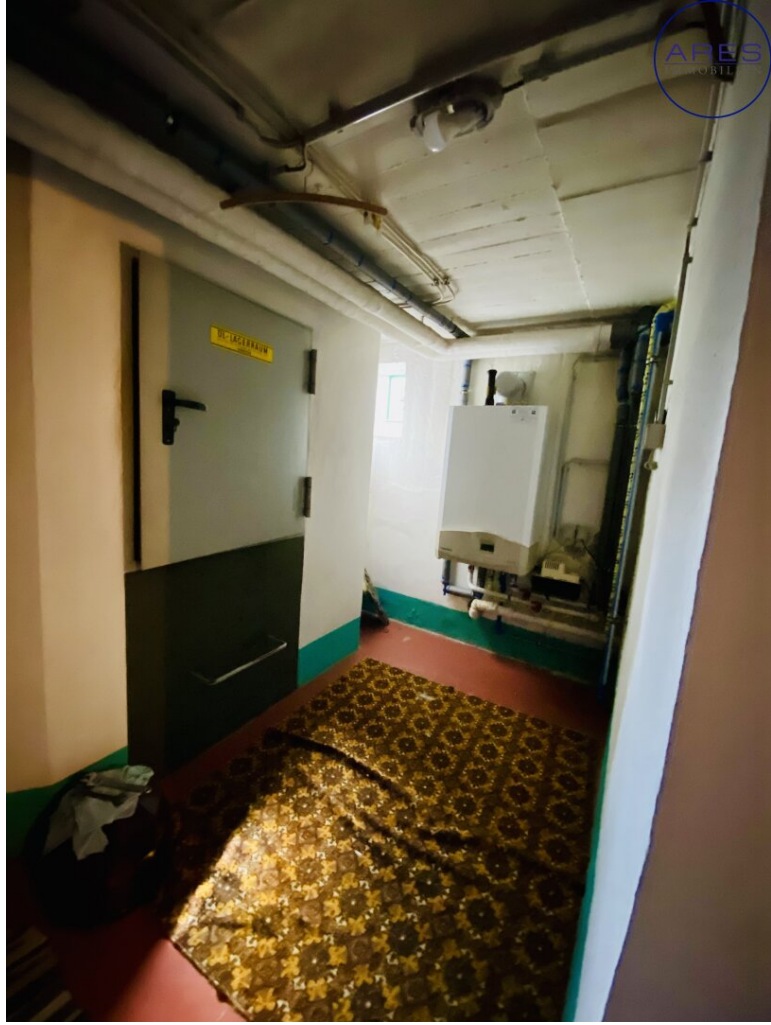






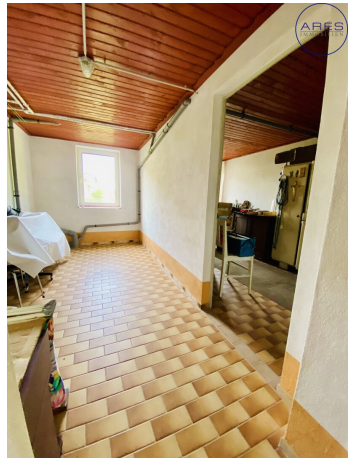






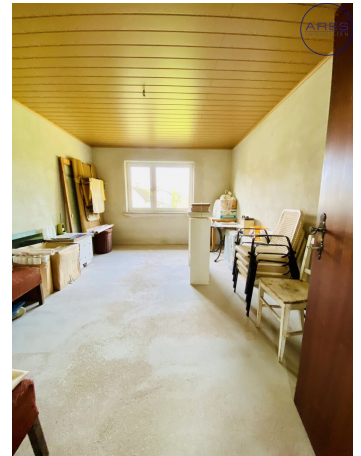






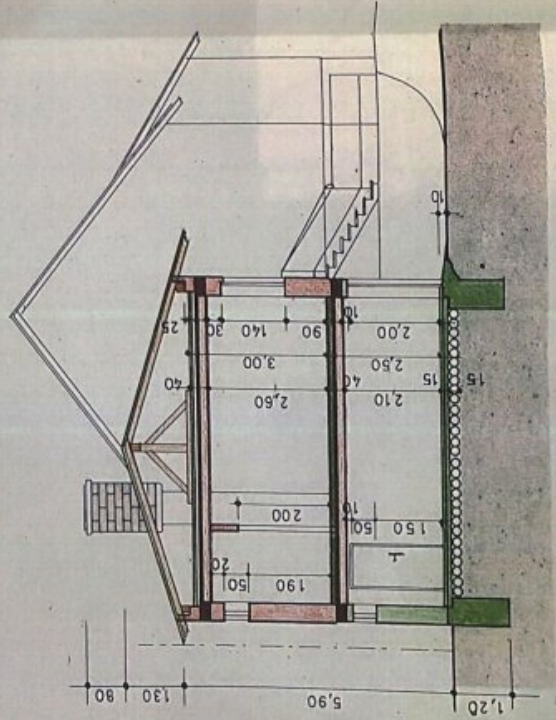
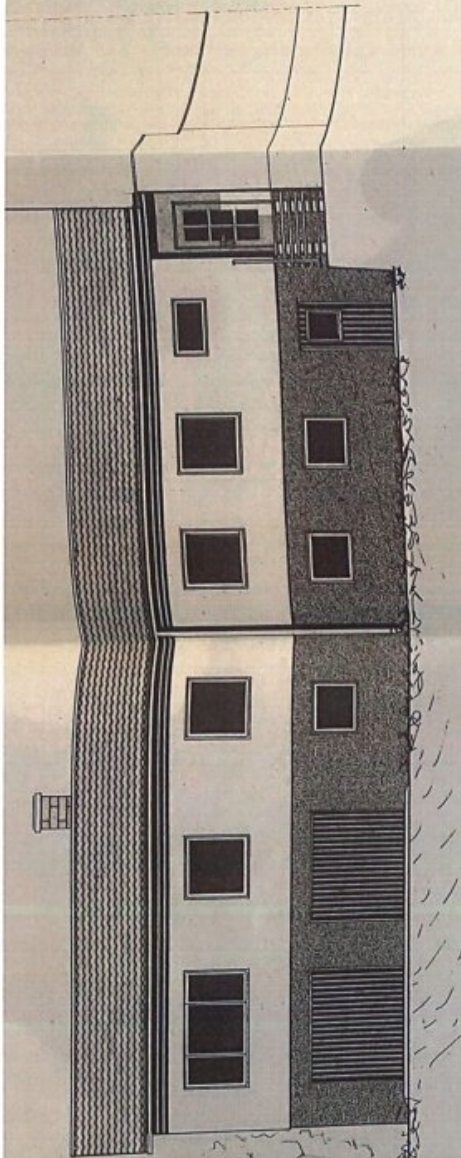












SCHNITT 1-1

SEITE IN  
 EZ 153.  
 BAULEITER:  
 istler  
 EÜRNSINN  
 landel

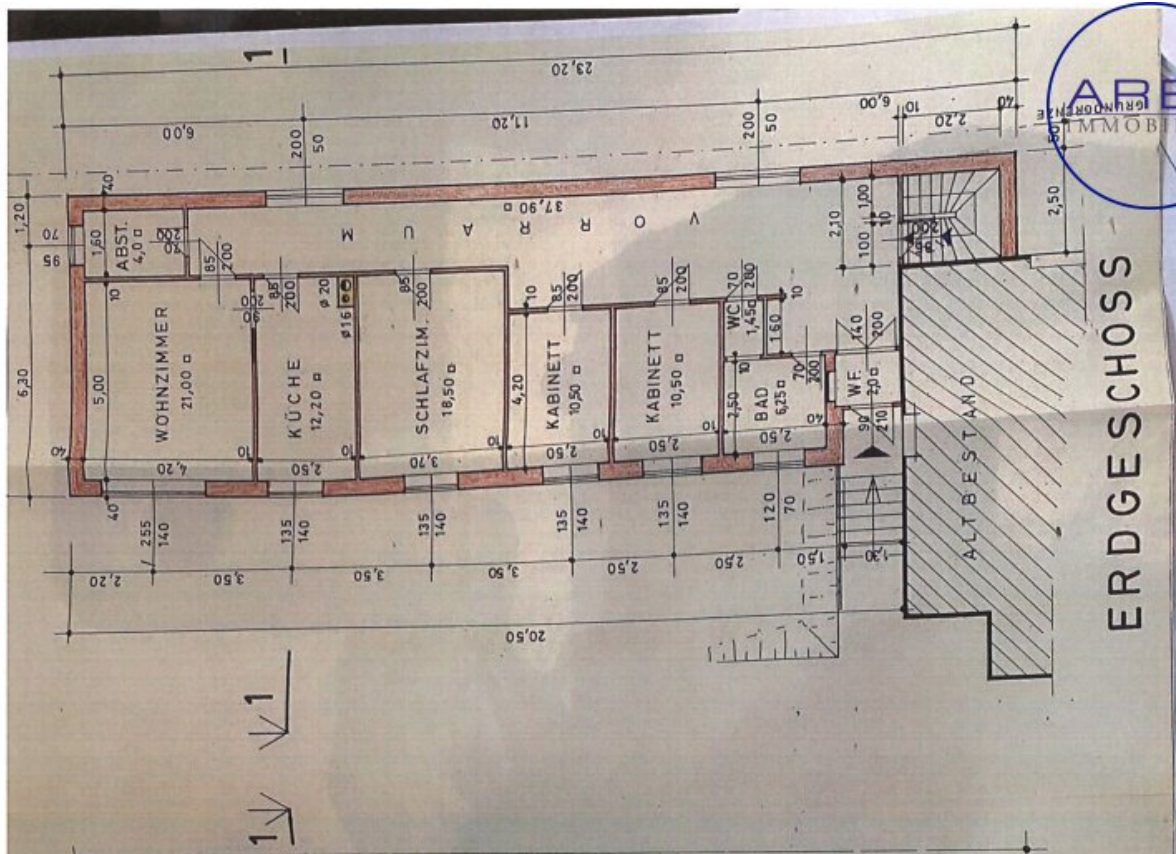
3K

m<sup>2</sup>

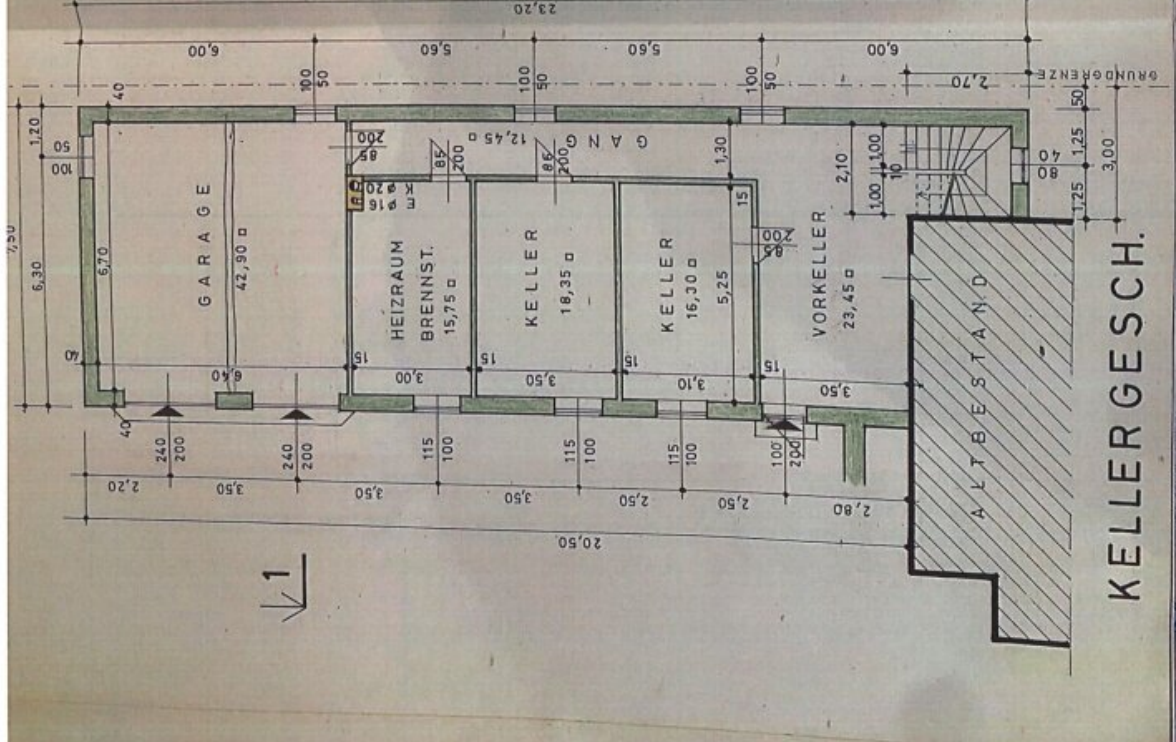
ST

DIENST

Handwritten signature



ERDGESCHOSS

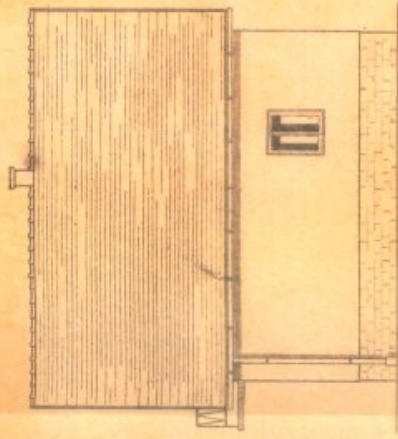


KELLERGESCH.

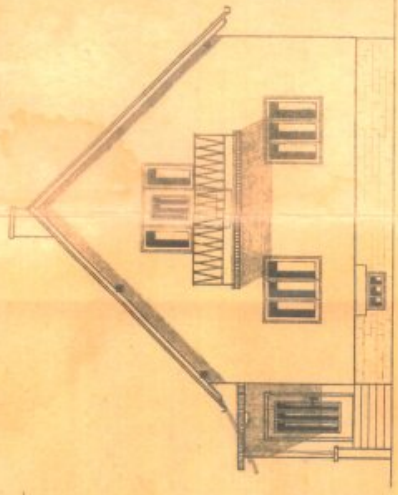
ERK  
 30 m<sup>2</sup>  
 MIT  
 TÄNDIGE:

BAUSE IN  
 6, EZ 153.  
 BAULEITER:  
 meister  
**S. EURNINN**  
 offhandl  
 id, Tel. 02062/242

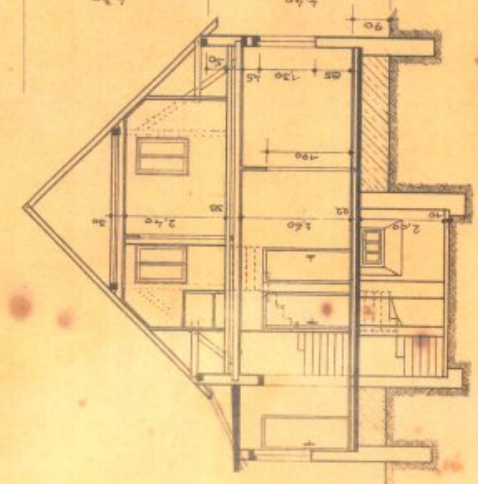




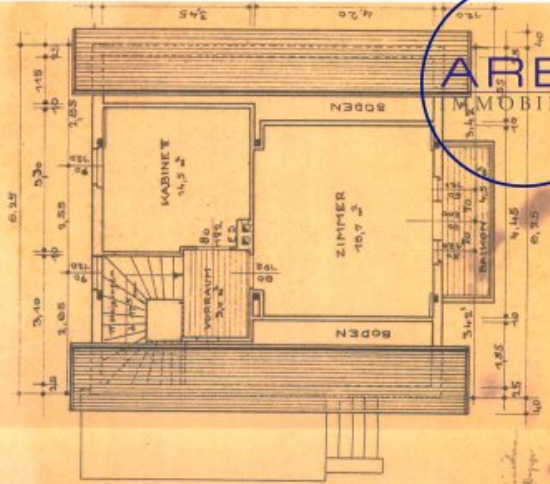
SEITENSANSICHT



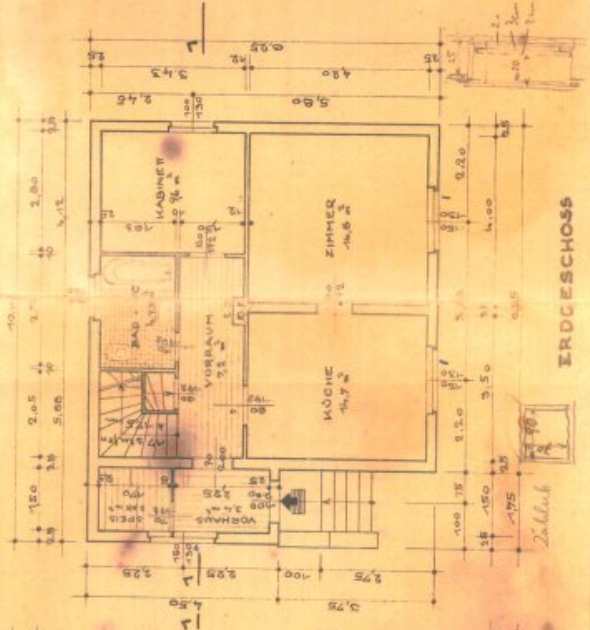
STRASSENSICHT



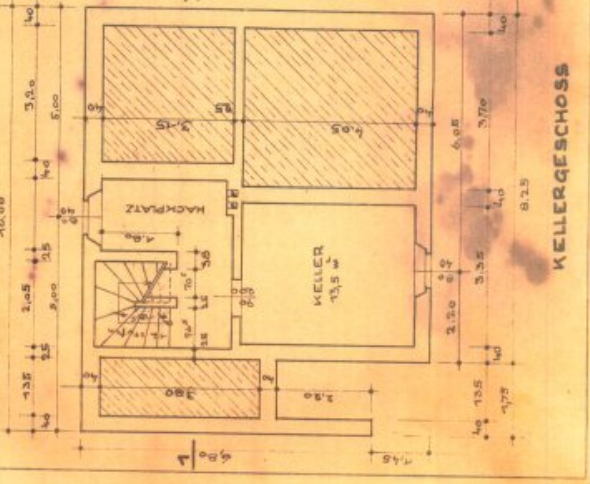
SCHNITT 1



DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Anzahl im Exposé bezieht sich auch die Gesamtflächen beider Häuser, an den Plänen können Sie die jeweiligen m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

- 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**