

**KIRCHDORF: Klassik im Kremstal | Historisches
Stadthaus mit Gewölben und parkähnlicher Außenanlage!**

✓KVB  **IMMOBILIEN**



Objektnummer: 5044

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Baujahr:	1700
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Nutzfläche:	250,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 236,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,69
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Romana Rangl

VKB-Immobilien GmbH
Rudigierstraße 5-7
4020 Linz

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

VKB-Immobilien GmbH „Wir haben immer das Wohl unserer Kunden im Fokus. Das macht uns erfolgreich und unsere Kunden zufrieden.“

Die absolute Liebhaber Liegenschaft befindet sich in stadtnaher Wohnlage unterhalb von Schloss Neupernstein mit gemischter Umgebungsnutzung und kurzen Wegen ins Zentrum; die Grund- und Nahversorgung (Lebensmittelhandel, Dienstleistungen, Gesundheits- und Bankangebote) ist fußläufig bzw. per Fahrrad gesichert, Bildungseinrichtungen vom Kindergarten bis zu weiterführenden Schulen sind im Stadtgebiet erreichbar; die Verkehrsanbindung erfolgt über die B138 zur A9 (Linz–Graz), der Bahnhof Kirchdorf bietet Regional-/S-Bahn-Anschluss, ergänzend bestehen lokale Buslinien; das Freizeitangebot umfasst Kulturzentrum/Schloss, Sportanlagen, Frei-/Hallenbad sowie Rad- und Wanderwege im Kremstal, wodurch ein hohes Maß an alltäglicher Erreichbarkeit und Lebensqualität gewährleistet ist.

Das Objekt geht in seinem Ursprung auf das 17. Jahrhundert zurück und umfasst ca. 256 m² Nutzfläche auf zwei Ebenen. Insgesamt stehen ihnen etliche Räumlichkeiten zur Verfügung. Der Eingangsbereich wird von einem historischen Gewölbe geprägt; erhalten sind alte Dielen und Holztüren mit Intarsien sowie antike, geschmiedete Türbeschläge. Im Obergeschoss bilden Stuckdecken in Wohn- und Schlafräumen einen gestalterischen Schwerpunkt. Gewölbe und charakteristische Wandnischen sind substanziell vorhanden und bestimmen den historischen Charme.

Im Außenbereich befinden sich ein groß dimensionierter Holzlagerraum sowie eine angrenzende Waschküche. Das sehr großzügige Grundstück eröffnet vielfältige Optionen der individuellen Objekt- und Freiraumgestaltung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen). Die Liegenschaft richtet sich insbesondere an Liebhaber historischer Bausubstanz und vermittelt die Atmosphäre früherer Bauzeiten.

Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!

- **"Historisches ländliches Stadthaus" - Für absolute Jahrhundertliebhaber!**
- Teilsanierung der Fenster (ca. 2008)

- Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss
- Großzügige Raumaufteilung mit 2 Wohneinheiten
- Riesiger Garten mit Baumbestand
- Diverse Wirtschaftsräume
- Top Infrastruktur
- **Und noch vieles mehr...**

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer **0732/7637** Durchwahl **1281** oder **1299**.

Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap