

## Bungalow in Siedlungsrandlage mit sensationellem Garten und Sauna-Bereich



Objektnummer: 960/73249

Eine Immobilie von s REAL

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Haus                              |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 3950 Ehrendorf                    |
| Baujahr:                      | 1969                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Möbliert:                     | Voll                              |
| Nutzfläche:                   | 130,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 5                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Stellplätze:                  | 3                                 |
| Garten:                       | 1.139,00 m <sup>2</sup>           |
| Keller:                       | 103,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | G 397,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | F 3,51                            |
| Kaufpreis:                    | 249.000,00 €                      |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





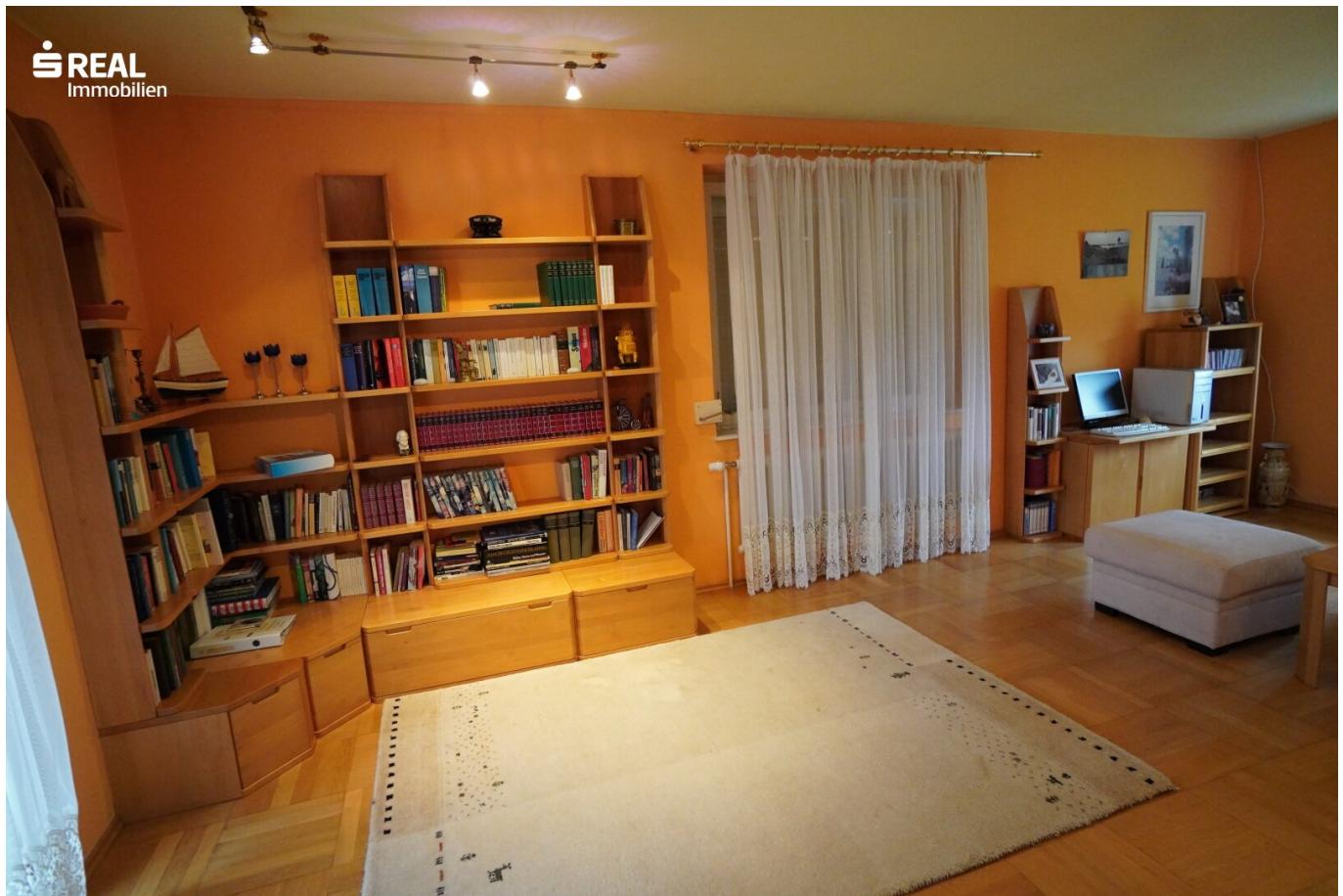


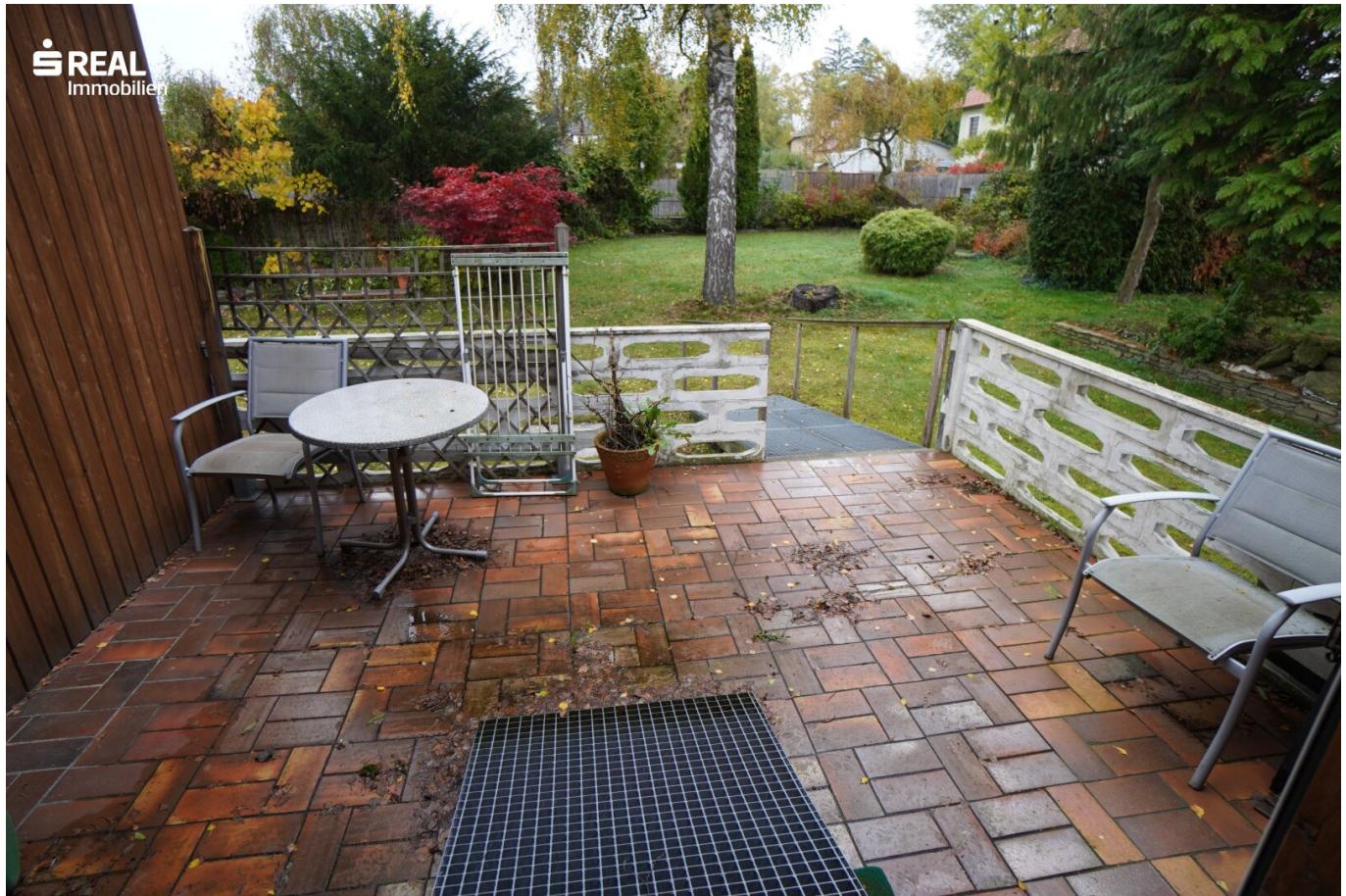








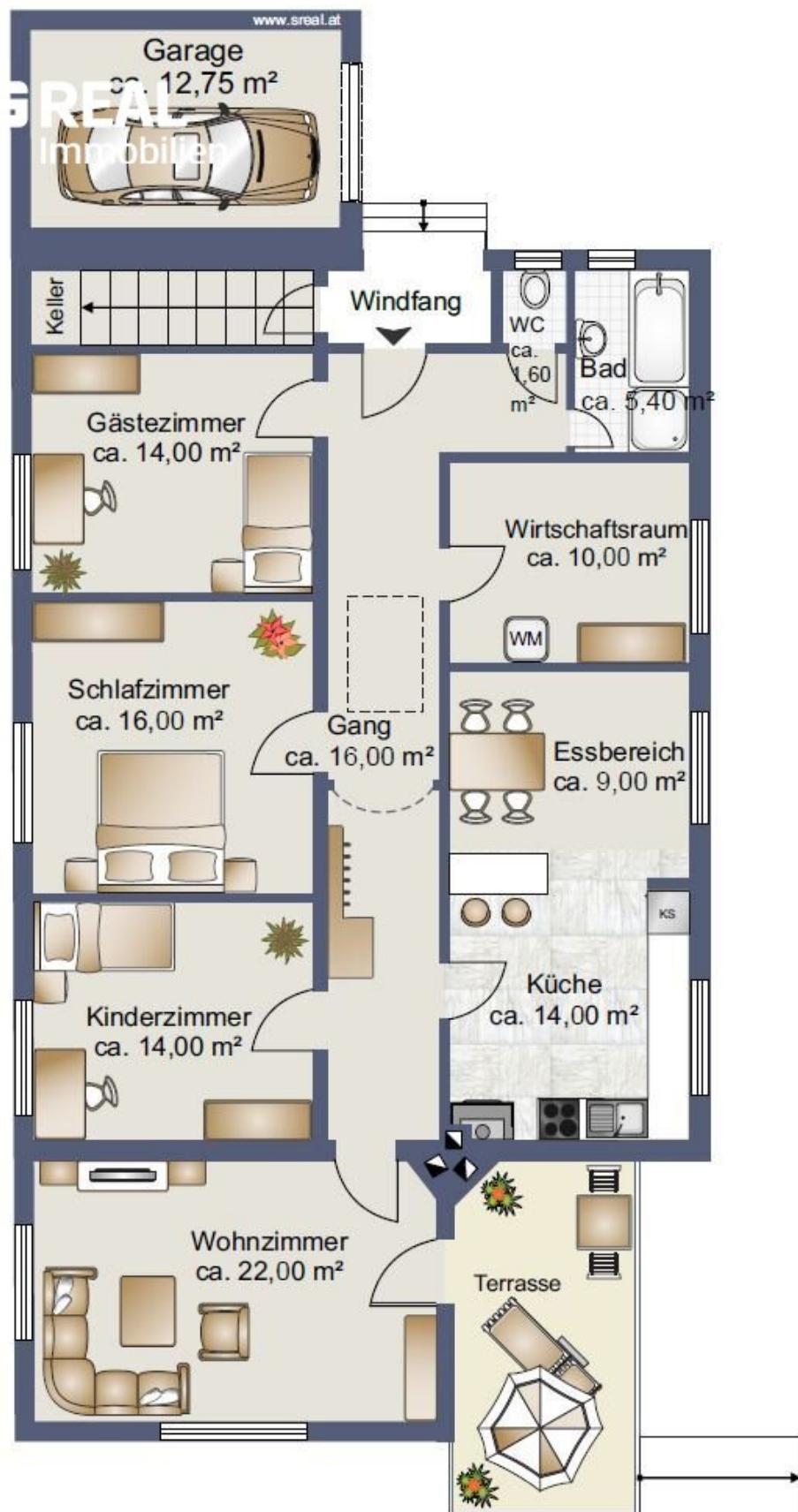




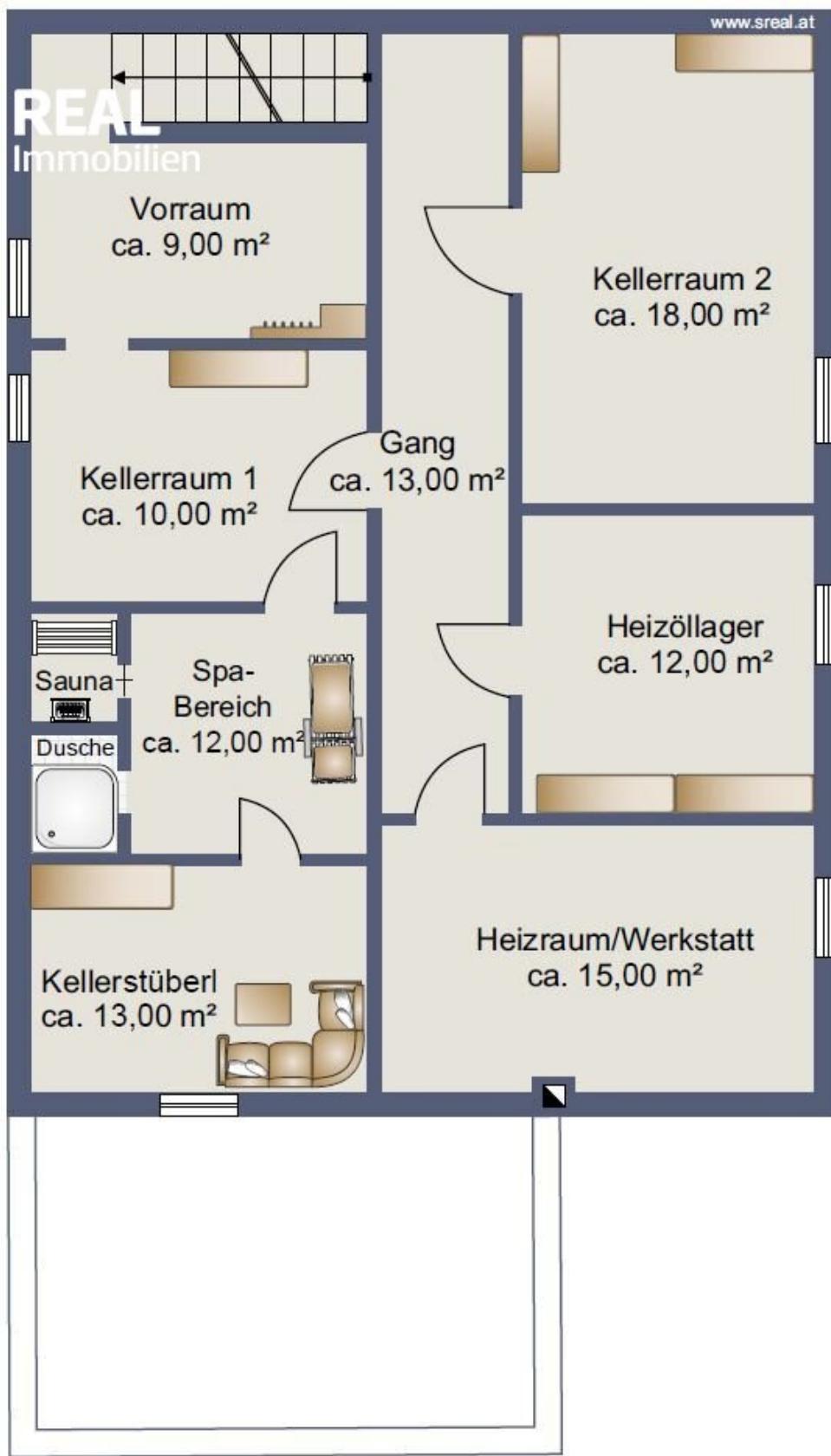








planliche Darstellung Erdgeschoss



planliche Darstellung Kellergeschoß



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie in einer ruhigen und idyllischen Lage, in der Sie sich vom stressigen Alltag erholen können? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der malerischen Gemeinde Großdietmanns im wunderschönen Waldviertel, in einer Siedlungsrandlage unmittelbar angrenzend an die Bezirkshauptstadt Gmünd, steht dieses geräumige Liegenschaft zum Verkauf.

Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und bietet Ihnen ausreichend Platz für eine mehrköpfige Familie. Aufgrund der guten Raumaufteilung und mehreren Zimmern haben Sie genügend Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihre persönlichen Wohnräume zu verwirklichen. Die Räumlichkeiten sind lichtdurchflutet und bieten durch die großen Fenster einen malerischen Ausblick auf den angrenzenden Garten. Der Garten selbst ist umzäunt und bietet Ihnen ausreichend Platz um Ihren grünen Daumen bestens ins Szene setzen zu können.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige und dennoch zentrale Lage des Hauses. Sie können sich hier fernab von jeglichem Lärm und Trubel entspannen und die Natur in vollen Zügen genießen. Gleichzeitig sind Sie aber auch bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hauses. Zudem ermöglicht Ihnen der Bahnhof der Stadt Gmünd eine ideale Anbindung zum Pendeln Richtung Wien.

### Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- ca. 1.333 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Wohnhaus (KG, EG, DG)
- asphaltierte Einfahrt
- Garage (ca. 13 m<sup>2</sup>)
- Terrasse (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- umzäunter, idyllischer Garten
- Gartengeräteraum (ca. 3 m<sup>2</sup>)



**Das Kellergeschoss (ca. 102 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Vorraum
- Lagerraum
- Sauna-Bereich (mit Liegen, Dusche und Kaltwasserbecken)
- Kellerstüberl
- Flur
- Heizraum/Werkstatt
- Heizöllagerraum (nicht aktiv)
- Lagerraum (Wasserzähler)

**Das Erdgeschoss (ca. 130 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- zentraler Gang
- WC
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken



- Wohnküche mit Essbereich und Möglichkeit für einen Zusatzofen
- Wohnzimmer mit direktem Ausgang zur Terrasse in Richtung Garten
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Gästezimmer/Büro

**Das Dachgeschoss besteht aus einem Dachbodenraum.**

**Vorteile für Kaufinteressent:innen:**

- schön angelegter Garten auf zwei Ebenen
- Parkmöglichkeit Ihrer KFZ Fahrzeuge in der asphaltierten Einfahrt sowie der Garage
- sehr gute Infrastruktur der unmittelbar angrenzenden Bezirkshauptstadt Gmünd
- Ideal ebenfalls als Wohnsitz für Pendler:innen aufgrund der Bahnhofsnahe
- optional besteht auch die Möglichkeit ein angrenzendes Baugrundstück (921 m<sup>2</sup>) mit bestehender Garage und überdachtem Unterstand dazu zu erwerben.

**Gebäudeinfrastruktur:**

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung der Liegenschaft erfolgt über eine Gas-Zentral-Heizung. Für kältere Tage haben Sie auch die Möglichkeit den bestehenden Einzelofen in der Küche zu beheizen (= derzeit nicht aktiv).

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Das



Glasfasernetz liegt an der Grundstücksgrenze.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

(keine Besichtigungen an Feiertagen und Wochenenden)

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3132487?accessKey=68b6>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m



Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN