# 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 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 3 |
| **Garten:** | 1.139,00 m² |
| **Keller:** | 103,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 397,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,51 |
| **Kaufpreis:** | 199.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

Zwettl (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1/1/1


REAL
Immobilien












REAL
Immobilien






REAL
Immobilien




REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

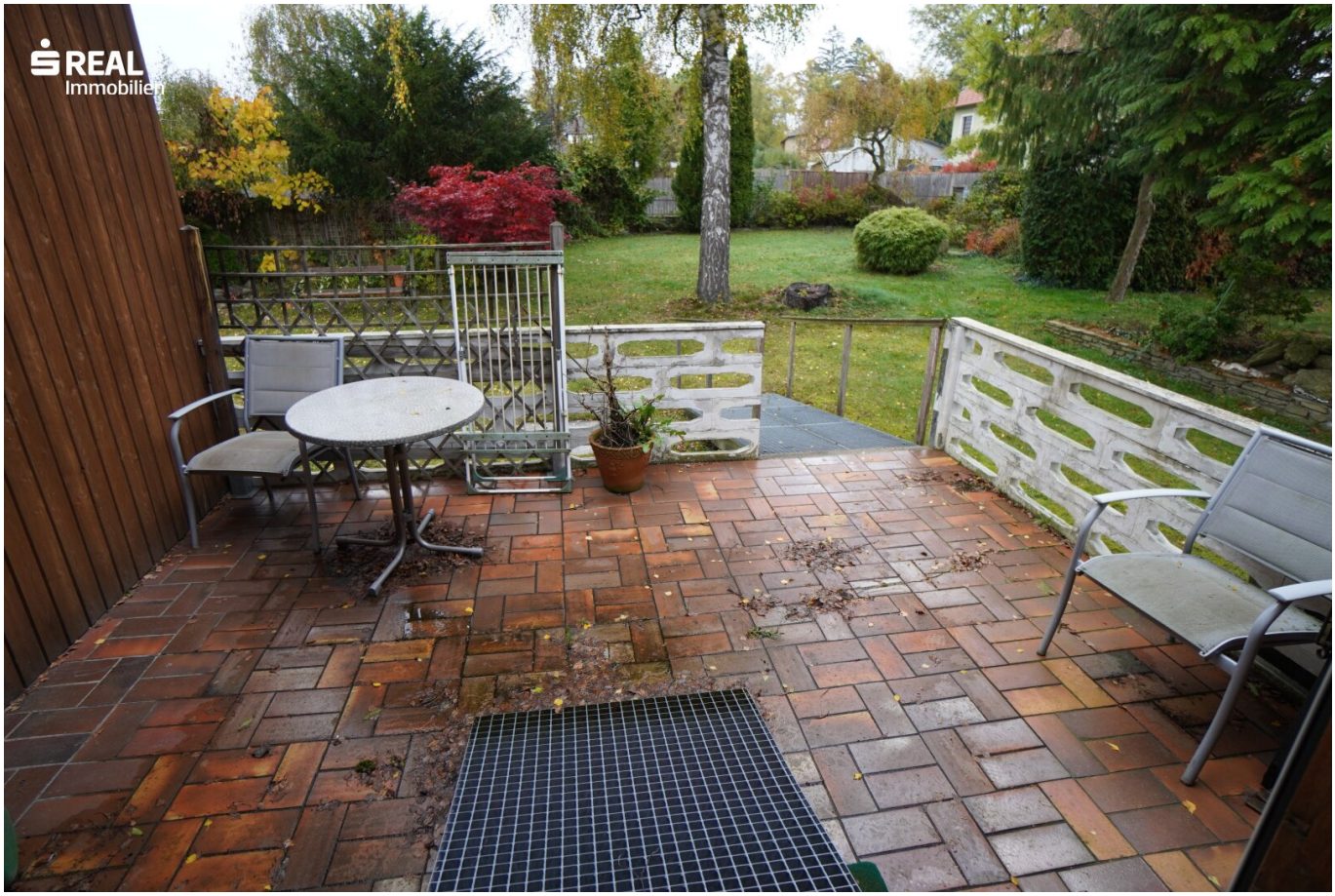

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

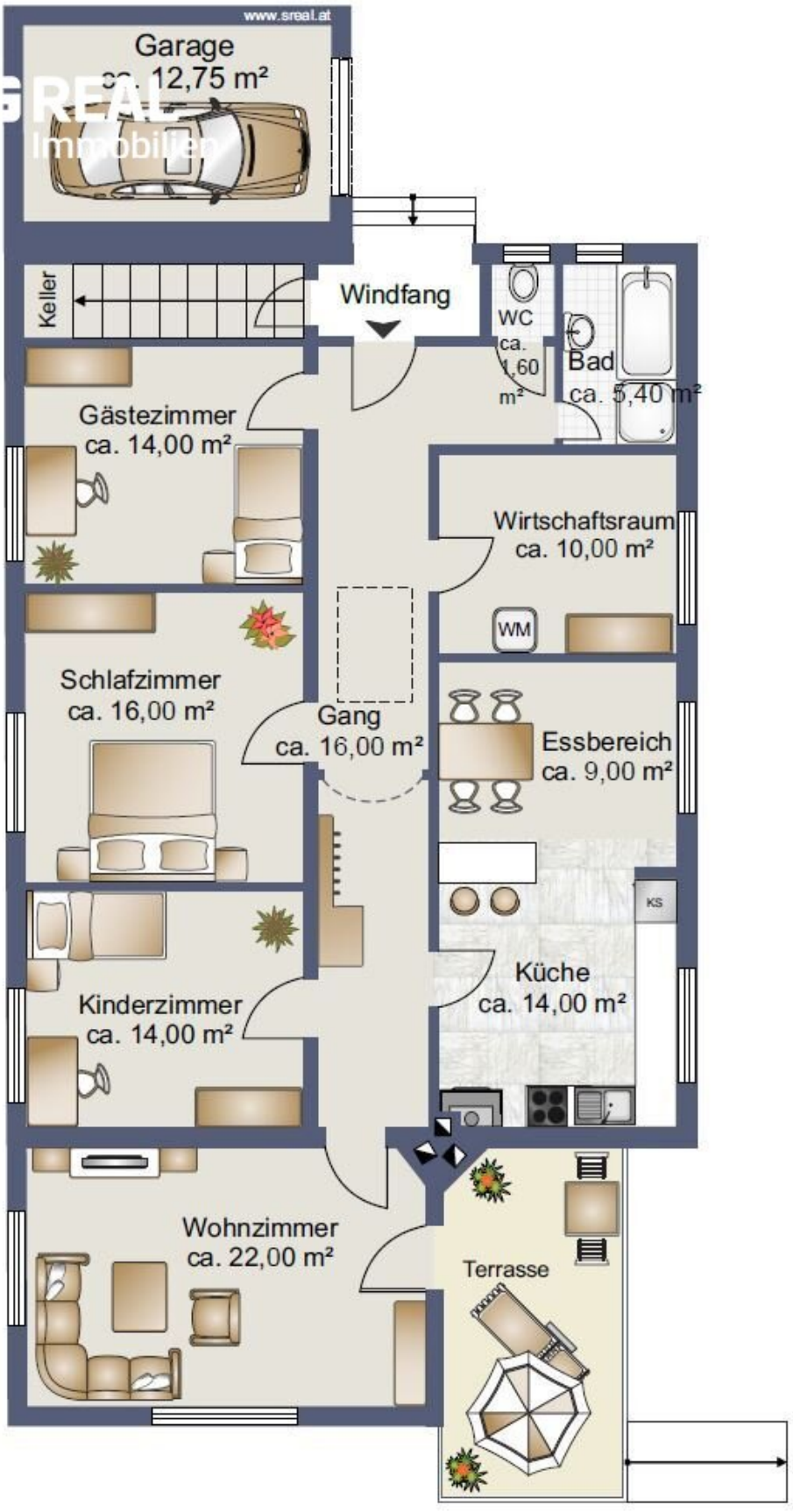

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

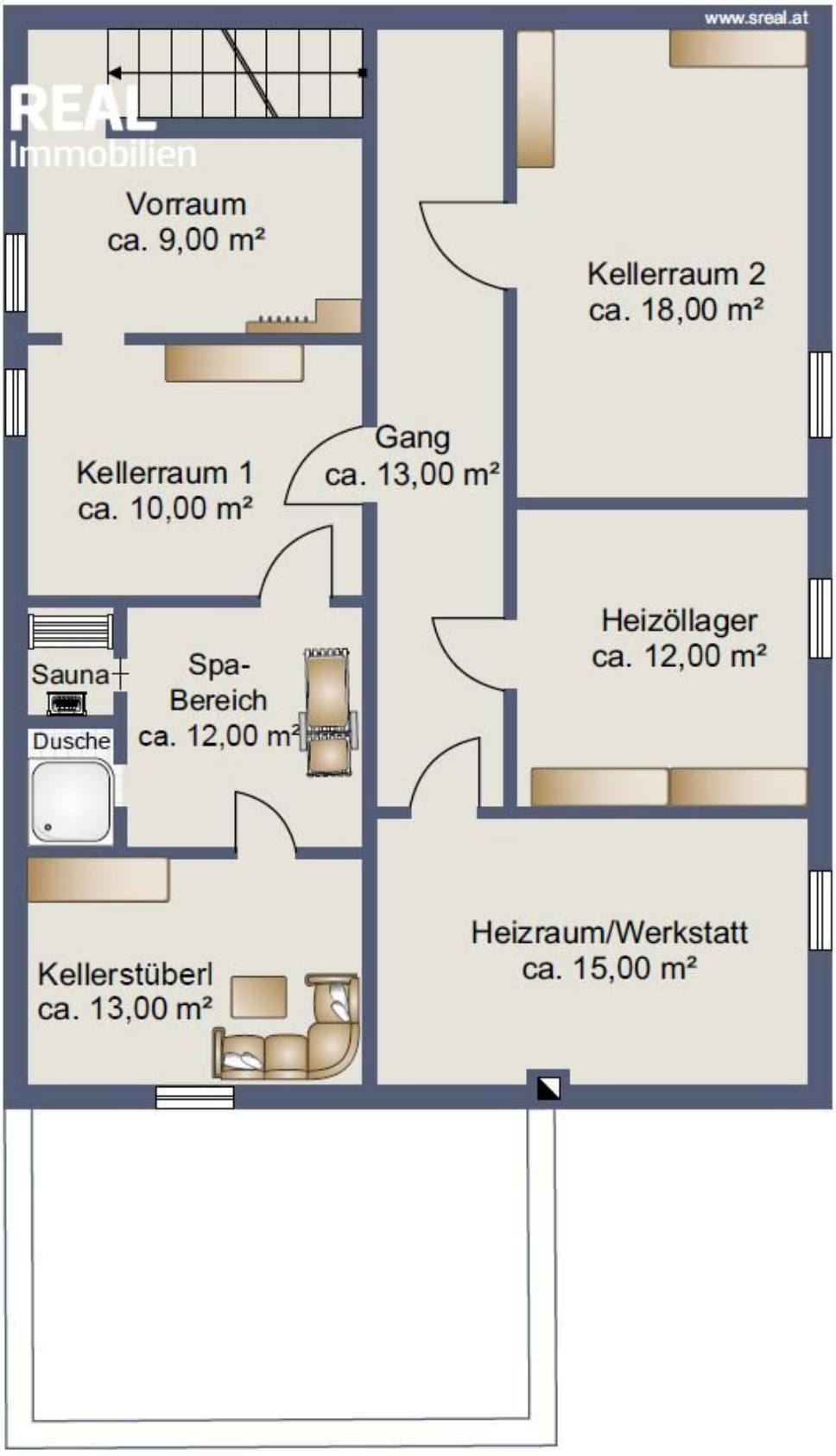

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien




planliche Darstellung Erdgeschoss




planliche Darstellung Kellergeschoss

# 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 Wohnträume 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 m² Grundfläche
- Wohnhaus (KG, EG, DG)
- asphaltierte Einfahrt
- Garage (ca. 13 m²)
- Terrasse (ca. 15 m²)
- umzäunter, idyllischer Garten
- Gartengeräteraum (ca. 3 m²)

**Das Kellergeschoss (ca. 102 m²) 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 m²) 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 Bahnhofsnähe
- optional besteht auch die Möglichkeit ein angrenzendes Baugrundstück (921 m²) 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. Die Bausubstanz der Liegenschaft entspricht den damalig, verwendeten Baumaterialien zum Errichtungszeitpunkt.

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.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern, Gemeinden, Bauämtern, Hausverwaltungen und etwaigen behördlichen Instanzen 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 <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# 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.