

## **Charmante Liegenschaft mit zwei Häusern und Innenhof in Krems**



**Objektnummer: 4871**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Gneixendorf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.484,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dennis Wabnitz

Wolke 7 Immobilien N GmbH  
Lederergasse 5  
3500 Krems

T +43 670 5057533  
H +43 670 5057533



**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

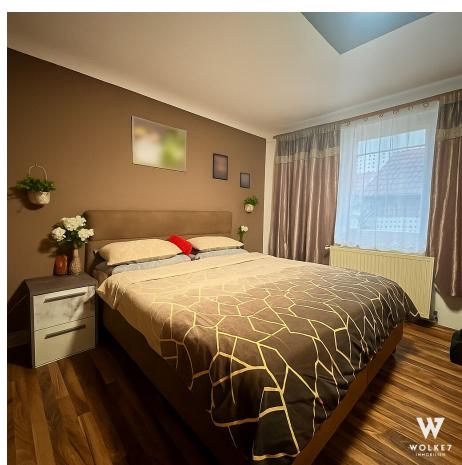


**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

### Charmante Liegenschaft mit zwei Häusern und Innenhof in Krems

Diese außergewöhnliche Liegenschaft mit zwei eigenständigen Häusern, die durch einen zentralen Innenhof harmonisch miteinander verbunden sind liegt in einem ruhigen Stadtteil der Stadt Krems. Das Grundstück umfasst rund **230 m<sup>2</sup>** und bietet vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder zur langfristigen Vermietung.

## Objektbeschreibung

Die Häuser stammen aus unterschiedlichen Bauperioden: ein gepflegter Altbau mit späterem Zubau im vorderen Bereich sowie ein traditionelles, älteres Gebäude angrenzend an das Kirchengrundstück im hinteren Teil. Beide Häuser wurden laufend instand gehalten, teilweise renoviert, dennoch bestehen in einigen Bereichen weitere Optimierungsmöglichkeiten – ideal für Käufer, die ihre persönliche Note einbringen möchten.

### Vorderes Haus (ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Dieses Haus präsentiert sich mit einem durchdachten Grundriss und charmantem Althaucharakter.

#### Raumaufteilung:

- Im Erdgeschoss: gemütlicher Fernsehraum
- Im Obergeschoss: großzügiger Wohnbereich mit rund 90 m<sup>2</sup>, bestehend aus
  - 2 Schlafzimmern
  - geräumiger Wohnküche
  - Badezimmer
- Zusätzlich: diverse Abstellräume sowie ein traditioneller **Weinkeller**

### Hinteres Haus (ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Das kleinere, ältere Gebäude bietet eine kompakte und funktionale Wohnlösung.

## Raumaufteilung:

- 2 Schlafzimmer
- großes Badezimmer
- Küche
- praktischer Vorräum

## Innenhof und Außenbereich

Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich ein gepflasterter Innenhof mit etwa **100 m<sup>2</sup>**, der als Rückzugsort, Sitzbereich oder gemeinschaftlicher Treffpunkt genutzt werden kann.

Eine **Durchfahrt** durch ein integriertes Tor im vorderen Gebäude ermöglicht zudem bequemes Ein- und Ausfahren.

## Potenzial und Nutzungsmöglichkeiten

Mit einer gesamten Wohnnutzfläche von rund **173 m<sup>2</sup>** bietet die Liegenschaft ein außergewöhnlich flexibles Nutzungsspektrum:

- **Mehrgenerationenwohnsitz**
- **Großzügiges Zuhause für Familien**
- **Attraktives Anlageobjekt**, da die beiden Häuser getrennt genutzt oder vermietet werden können
- Möglichkeit, einen **gemeinschaftlichen Hofbereich** zu gestalten und so ein stimmiges, zusammenhängendes Wohnensemble zu schaffen

## Fußläufig erreichbar

Alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich nur wenige Schritte entfernt:

- **Nahversorger** im Ortskern

- **Bushaltestellen** mit Anbindung nach Krems und Umgebung
- **Weingüter und Heurige**
- **Spazier- und Radwege**, die direkt von der Haustür weg starten
- **Der große Sport- und Spielplatz**, ideal für Familien
- **Kulturelle Einrichtungen** und historische Sehenswürdigkeiten im nahen Umfeld
- **Schulen und Kindergärten** in kurzer Distanz

## **Ideal für Familien, Ruhesuchende und Anleger**

Die Lage kombiniert:

- **idyllische Ruhe,**
- **historisches Flair,**
- **schnelle Wege** zu Alltagseinrichtungen,
- und eine **Ausnahmeposition mitten im traditionellen Dorfkern**

Für einen Kaufpreis von 319.000,00 € erhalten Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause mit Potenzial. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und gestalten Sie Ihre Zukunft in einem der schönsten Flecken Niederösterreichs. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und machen Sie diese Liegenschaft zu Ihrem persönlichen Wohntraum!

**Kaufpreis: EUR 319.000 Euro**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf der Immobilie)**

**Dennis Wabnitz, MSc**

Mobil.: +43 670 5057533

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

**We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!**

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details please request here (while providing your contact data).

**Dennis Wabnitz, MSc**

Mobil.: +43 670 505 75 33

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern.

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap