

**REFUGIUM VON WILLI DUNGL -  
NATURGARTEN-PARADIES und/oder  
SELBSTVERSORGER, DERZEIT 3 WOHNHEITEN  
(AUSBAUBAR) für KURZZEITVERMIETUNG geeignet**



**Objektnummer: 4760/685**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3571 Gars am Kamp
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	630,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Reithofer**

Per.Fact Immo E.U.  
Kaunitzgasse 9/5-6  
1060 Wien

T +43 664 847 56 56

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



















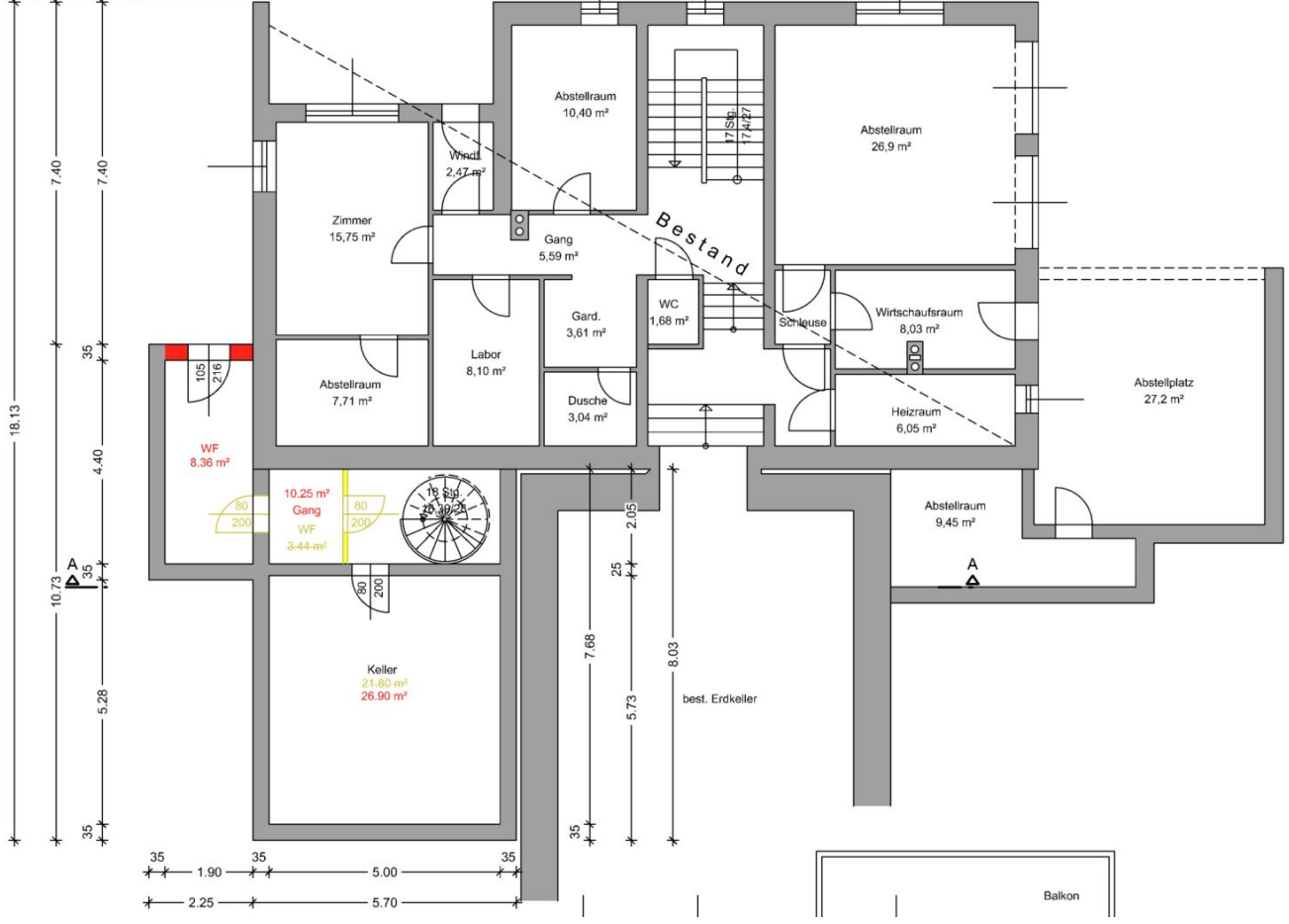




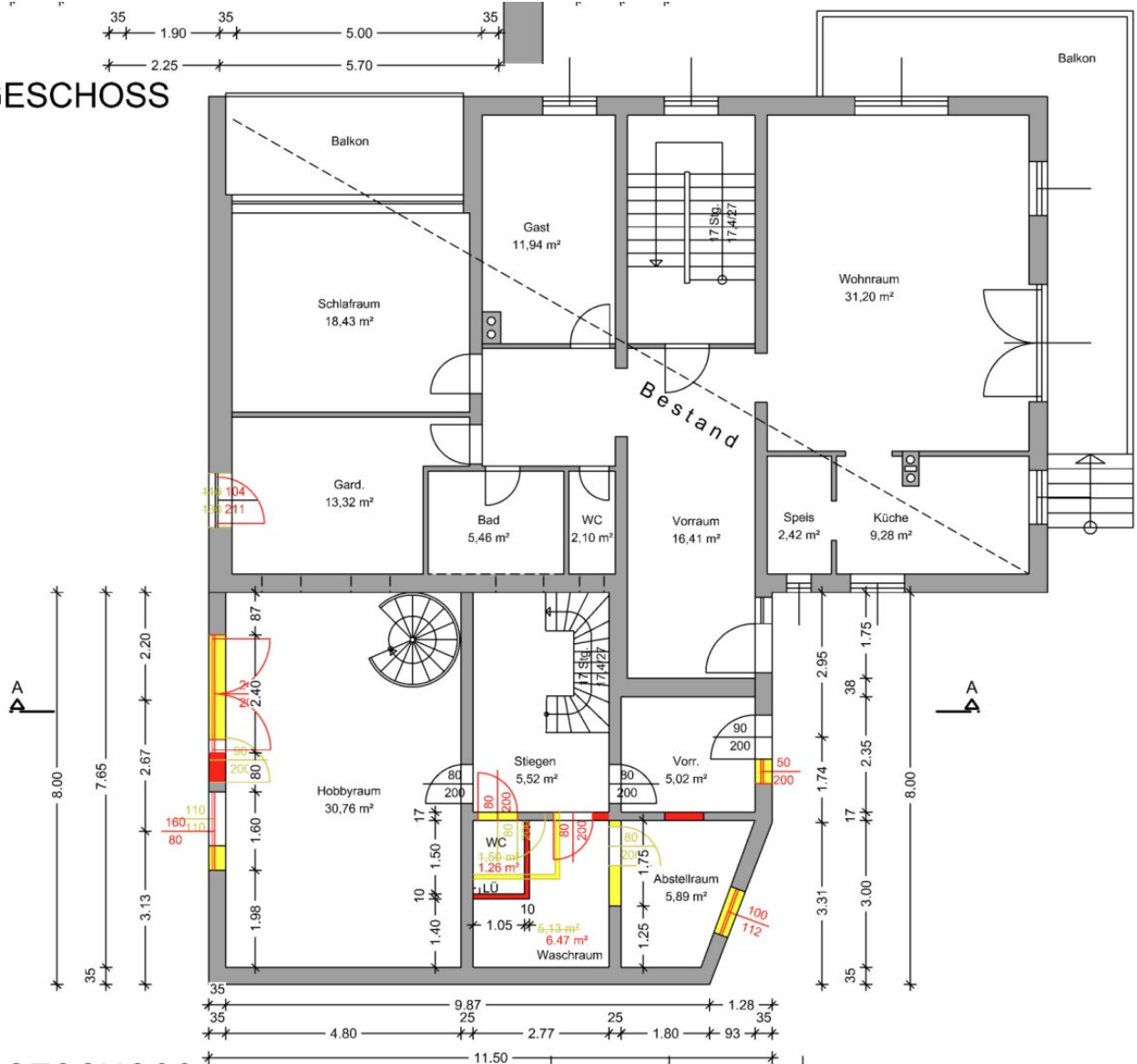




# KELLERGESCHOSS



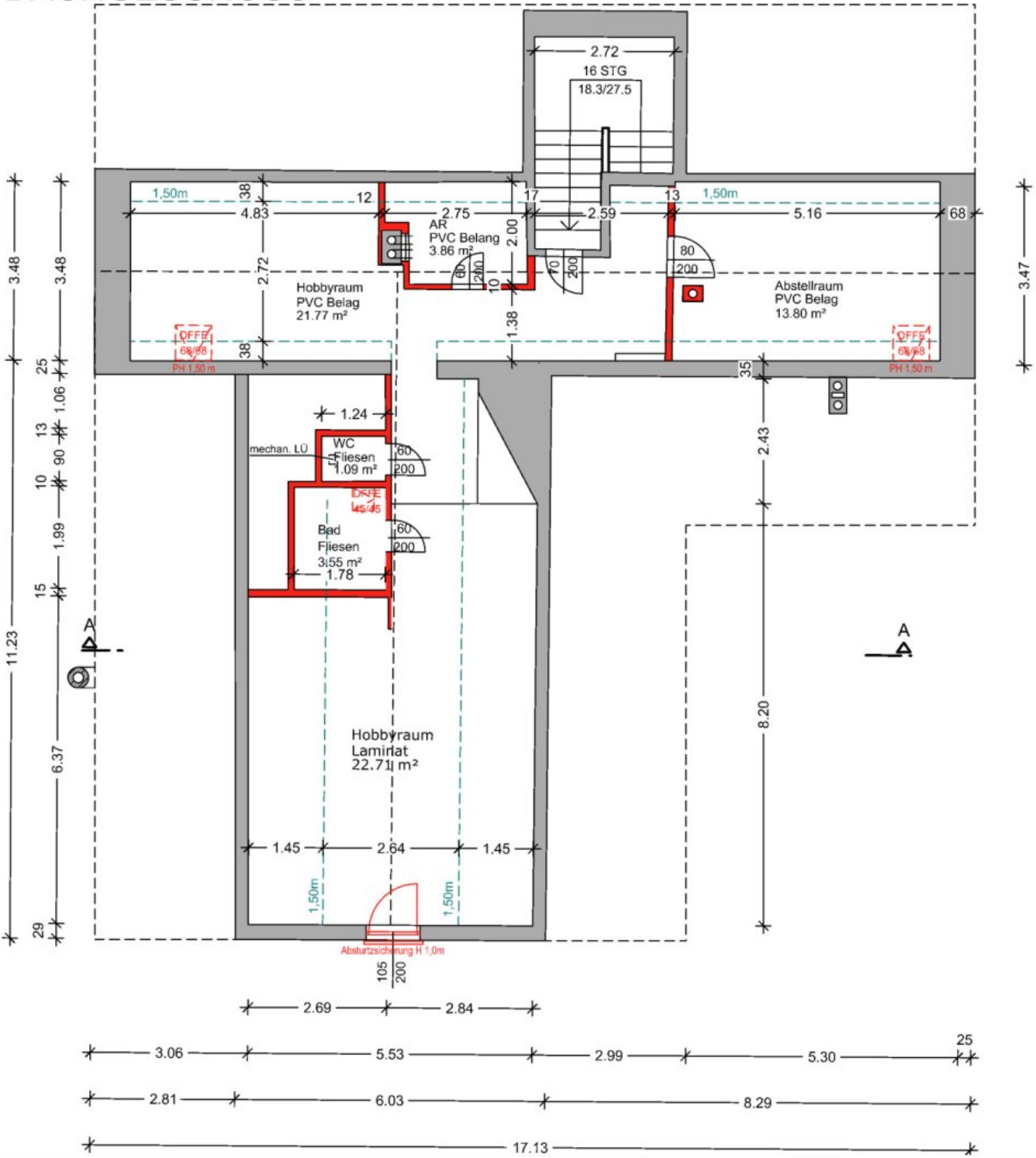
# ERDGESCHOSS



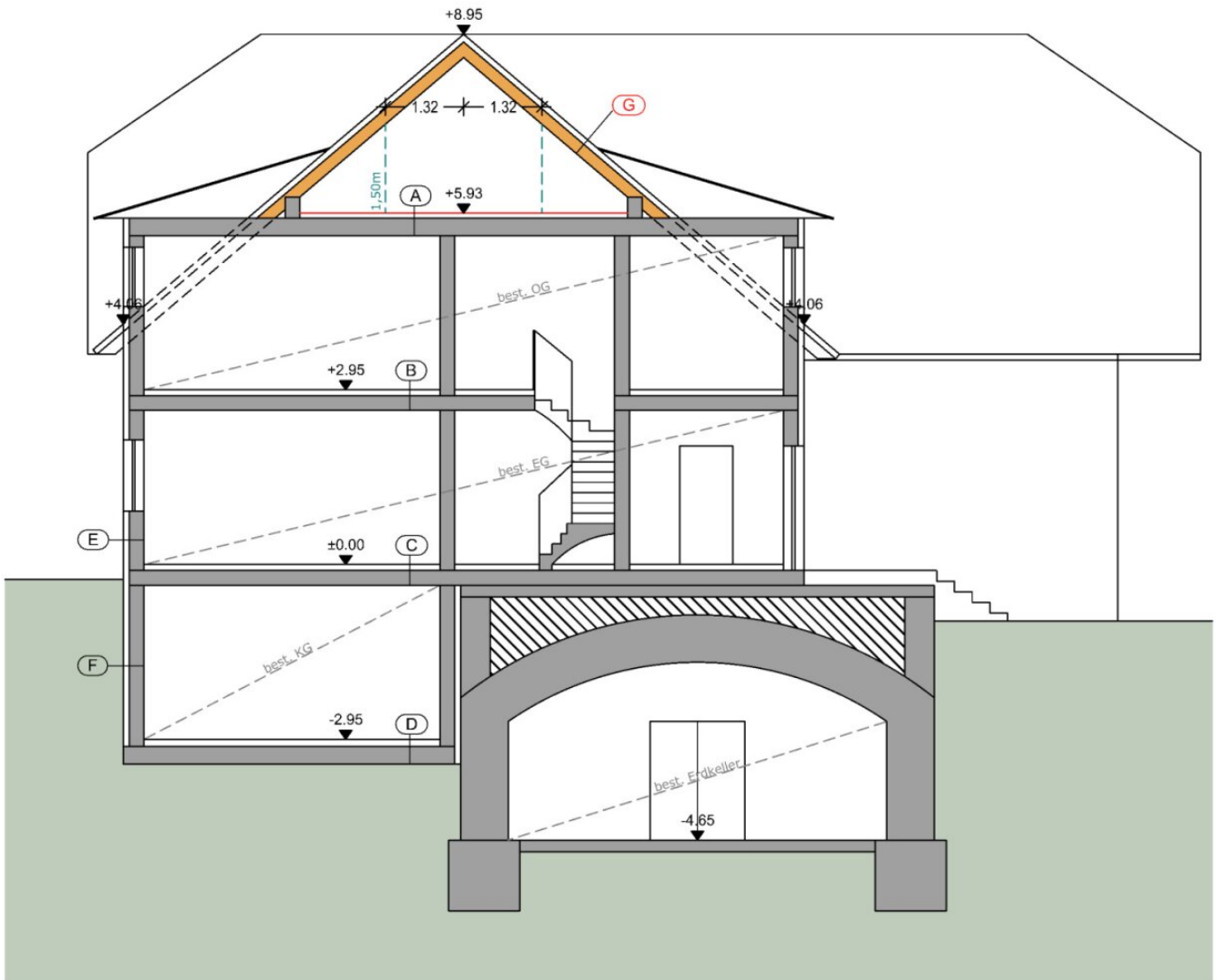
# OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



# SCHNITT A-A



ANSICHT NORD



# ANSICHT OST

zeichnung:  
ing  
inwolle



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



# Objektbeschreibung

## DIE LIEGENSCHAFT:

Eine ganz besondere Liegenschaft – bestehend aus **2 Grundstücken** –  
geeignet für

- eine **Großfamilie**,
- **Büro und Wohnung** in einem Haus einzurichten,
- für eine **Wohngruppe** (ev. mit **Selbstversorger**-Ambitionen),
- **mehrere Familien mit Kindern**, die ein Paradies suchen

dürfen wir Ihnen anbieten.

Das nahezu **uneinsehbar** gelegene Hauptgebäude auf dem großen Grundstück wurde 1983-95 sehr solide errichtet, 1998 wurde dieses Gebäude um einen Zubau erweitert.

Die im Haus befindlichen Wohnungen sind unabhängig voneinander erreichbar, stockwerksmäßig getrennt und hauptsächlich im liebevoll-ländlichen Stil eingerichtet.

Die Untergeschosse wurden in Betonbauweise erbaut, die tragenden Wände wurden mit Ziegel (38 cm Hohlbauziegel mit Kokosfasern gedämmt) aufgebaut, es wurden Holzfenster mit Isolierverglasung und IR-Beschichtung verwendet.

Im Dachgeschoß wurde eine Holztram-Decke eingezogen, die übrigen Decken bestehen aus Stahlbeton.

Als Dachdeckung wurden Bramac-Betondachsteine, die Fassade ist mit Lärchenholz-Schindel verkleidet und mit Kokosfasern gedämmt.

Die Terrasse wurde mit alten Porphyrrsteinen ausgelegt.

Als Material für eine der Küchen in einer großen Wohneinheit wurde Nussholz massiv verwendet.

Ein weiteres Highlight der Liegenschaft ist der alte fast **80 m<sup>2</sup>-große gemauerte Gewölbe-Weinkeller mit originalem Lehmbo-**den – der bereits lange vor dem Hausbau vorhanden war. Er bietet ganzjährig eine konstante Temperatur von 12 Grad C. Dieser ist perfekt geeignet, Ihre Weinvorräte zu lagern und die Ernte länger frisch zu halten.

Das Haus wurde bereits **parifiziert (Wohnungseigentum begründet)** – es wurden 3 Wohneinheiten geschaffen. Es ist jedoch möglich, die Wohneinheiten aufzuteilen, sodass **5 bis 6 Wohneinheiten** entstehen könnten.

Der riesengroße und absolut ruhig gelegene Naturgarten bietet **beste Bodenqualität** an, sich selbst zu versorgen, einfach die **Natur zu genießen** und/oder den Kindern ein **Paradies** zu Spielen zu bieten.

Zusätzlich stehen auf diesem Grundstück noch ein Glashaus, 9 Hochbeete. Der Boden hat seit **40 Jahren keine Düngung** erfahren - es ist also möglich, auf diesen Flächen biologischen Landbau zu betreiben.

Das zweite, angrenzende Grundstück bietet die Möglichkeit, eine zweite Zufahrt zum Haus zu schaffen. Es wäre auch möglich, hier ein **weiteres Gebäude** - mit 100 m<sup>2</sup> Grundfläche - auf dieser 695 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft **zu errichten**. Zur Zeit steht auf diesem ein kleines Holzhaus.

Der flachere Zufahrt/Zugang über dieses Grundstück bietet auch bei Glatteis eine bequemere und sicherere Erreichbarkeit des Haupthauses.

## **GESCHICHTE VON GARS:**

Gars am Kamp war bereits im Mittelalter eine Zeit lang Regierungssitz unter den Babenbergern.

Im 19. und 20. Jahrhundert wurde der Ort durch die traditionelle Sommerfrische berühmt. Davon zeugen auch die außergewöhnlich schönen Gründerzeit-Häuser im Ort. Zum Ende des 20. Jahrhundert erreichte der Ort durch den Gesundheitstourismus, der durch Willi Dungal initiiert wurde, einen Aufschwung.

## **KULTUR UND NAHVERSORGUNG:**

Im Sommer findet in Gars – neben vielen anderen kulturellen Veranstaltungen - nun schon seit 1989 ein Opernfestival auf der Burgruine Gars statt.

Viele Künstler wählten und wählen Gars als Ihren Kraftort:

Falco hatte hier ein Haus, Otto Lechner, Franz von Suppé sowie Friedensreich Hundertwasser, Karl Heinz Hackl, Prof. Ernie Mangold, Marianne Mendt hatten oder haben in Gars einen Wohnsitz.

Gars verfügt über ärztliche Einrichtungen, eine gute Nahversorgung, eine Post-Partner, einen Kindergarten, Schulen, Gastronomie, und über zwei Rehabilitations-Zentren.

### **KURZZEITVERMIETUNG:**

Derzeit ist das Haus in 5 Wohneinheiten aufgeteilt. Alle Wohneinheiten sind unabhängig voneinander erreichbar. Auch Parkplätze stehen genügend zur Verfügung, sodass einer zukünftigen Nutzung der Liegenschaft zur Kurzzeitvermietung nichts im Wege steht.

### **ERREICHBARKEIT:**

Krems ist mit dem Auto in 35 Minuten erreichbar, mit der Bahn brauchen Sie etwas mehr als eine Stunde.

Von Wien aus sind Sie mit dem Auto in einer Stunde da, mit dem Zug fahren Sie über Wien-Spittelau in 90 Minuten nach Gars.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Klinik <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <8.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap