

Geräumiges Haus mit Potenzial und großem Garten in Theiß !



Ansicht vom Garten

Objektnummer: 6547/4205

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3494 Theiß
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	129,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	58,22 m ²
Heizwärmebedarf:	G 324,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,47
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	73,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

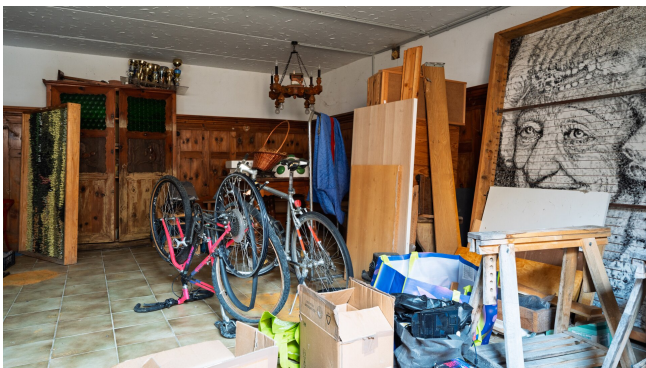














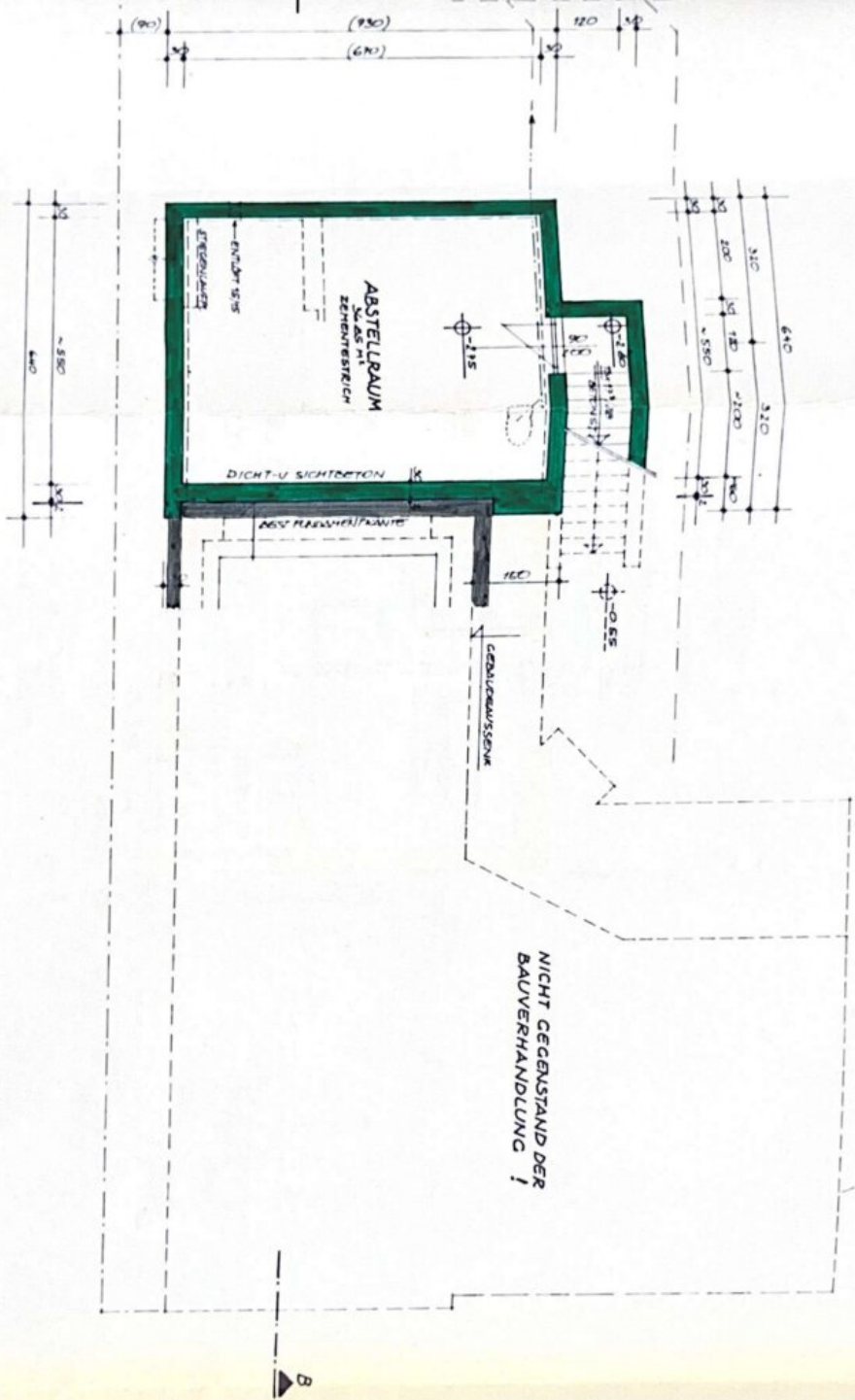
Hand-drawn architectural floor plan of a building. The plan includes the following rooms and areas:

- BERATUNG** (Consulting room)
- KASSENBAUM** (Cashier counter area)
- WC** (Toilet)
- BECKEN, TERRASSE** (Pool, terrace)
- GARTEN** (Garden)
- NACH BEHANDLUNG** (Post-treatment area)
- NACH FAKT. KANAL** (Post-fact canal)

The drawing is detailed with dimensions, room names, and structural elements like walls and doors. It also shows a 'NACH BEHANDLUNG' area and a 'NACH FAKT. KANAL' area. The plan includes a 'BERATUNG' room, a 'KASSENBAUM' area, a 'WC' room, a 'BECKEN, TERRASSE' area, and a 'GARTEN' area. It also shows a 'NACH BEHANDLUNG' area and a 'NACH FAKT. KANAL' area. The drawing is detailed with dimensions, room names, and structural elements like walls and doors.

NICHT GEGENSTAND DER
BAUVERHANDLUNG!

GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS



Objektbeschreibung

Sie möchten Ihrem handwerklichen Geschick freien Lauf lassen oder Arbeit und Wohnen ganz bequem unter einem Dach vereinen?

Dann haben wir das perfekte Einfamilienhaus in Theiß für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Einfamilienhaus** auf rund **721 m² Grund** in **angenehmer Ruhelage** - perfekt für **Familien** und **Hobbybastler geeignet !**
- **Wohnnutzfläche** rund **129,84 m²** (zzgl. rund **58,22 m² Kellerfläche**)
- bestehend aus Windfang, Vorraum, Wohnzimmer, 3 Zimmer, Küche, 2. Vorraum mit Ausgang auf die Terrasse/in den Garten, Badezimmer mit Dusche, Wanne, Waschbecken und WC, separates WC
- KFZ Abstellmöglichkeit direkt am Grundstück

Die ausführliche Beschreibung:

Das Einfamilienhaus befindet sich in Theiß (Gemeinde Gedersdorf) und besticht durch das großzügige Platzangebot sowie die ruhige, familienfreundliche Lage mit großem Garten. Diese 4 Wände lassen sich ideal in Ihre ganz eigene Wohlfühloase verwandeln!

Über einen **Windfang** gelangen Sie in den **Vorraum** des Hauses, welcher genügend Platz für eine Garderobe bietet. Linkerhand befindet sich ein **Zimmer**, anschließend ein **separates WC** und ein kleiner **Abstellraum**. Das **Wohnzimmer** ist geräumig und lässt sich **ganz nach Ihren**

Wünschen gestalten. Von hier aus gelangen Sie in den **2. Vorraum**. Dieser verbindet **2 Zimmer**, die **Küche** und das **Badezimmer**, welches mit Dusche, Wanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Alle Zimmer sind **zentral begehbar**. Ganz gleich ob **Kinderzimmer, Schlafzimmer, Home-Office-Büro oder Fitness/Hobbyraum** - hier **entscheiden Sie!**

Über ein paar Stufen im Badezimmer ist der **Dachboden** begehbar, welcher als Stauraum genutzt wird. Zusätzlich befindet sich neben dem Badezimmer ein Abgang in einen **kleinen Kellerraum**, welcher bisher der Lebensmittellagerung gedient hat. Ein **weiterer Kellerraum** bietet Platz zur Unterbringung all Ihrer Gerätschaften, dieser ist von außen begehbar.

Der **Garten** wartet auf Ihren **persönlichen Touch** – ob stilvolle Terrasse, erfrischender Pool, gemütliche Outdoor-Lounge oder liebevoll angelegte Grünoase, hier verwirklichen Sie Ihre Wohnträume im Freien!

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gastherme und Stromheizung, welche die Räumlichkeiten per Radiatoren bestens beheizt. Alternativ stehen Ihnen 2 Kachelöfen (1 davon aktiv) für die pure Wohlfühlatmosphäre zur Verfügung.

Verkehrsanbindung:

- **Zuganbindung ab Bahnhof Gedersdorf:** regelmäßige ÖBB-Zugverbindungen nach Krems an der Donau, mit einer Fahrtzeit von ca. 7–8 Minuten – ideal für Pendler und Ausflüge in die Region
- **Busverbindung – Linie 703 (Postbus / VOR):** zwischen Krems Bahnhof und Theiß/Untere Hauptstraße bzw. Obere Hauptstraße
- **Weitere Anschlussmöglichkeiten in Krems:** zahlreiche Bus- und Bahnverbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie Anschluss an überregionale Bahnlinien (u. a. Regionalzüge Richtung Wien, St. Pölten oder Emmersdorf/Spitz)

Mit dem Auto:

Mit dem Auto erreichen Sie in rund 10 Minuten die Innenstadt von Krems an der Donau mit ihrer charmanten Fußgängerzone sowie zahlreichen Einkaufs- und Gastronomieangeboten. Die Landeshauptstadt St. Pölten ist in etwa 25–30 Autominuten bequem erreichbar.

Anbindung an die S5 Stockerauer Schnellstraße: Über die nahegelegene Anschlussstelle Gedersdorf/Theiß besteht eine rasche Verbindung Richtung Krems, St. Pölten und Wien. Die gute Verkehrsanbindung gewährleistet eine ausgezeichnete regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Infrastruktur:

Die Lage ist ruhig und ländlich und bietet gleichzeitig eine gute Grundversorgung im Ort. Kindergarten und Volksschule sind in der Gemeinde vorhanden, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie vielfältige Gastronomieangebote finden sich im nahegelegenen Krems an der Donau, das in wenigen Autominuten erreichbar ist.

Die umliegenden Weinberge und Radwege entlang der Donau und zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten in Krems und Umgebung sorgen für hohe Lebensqualität und bieten abwechslungsreiche Erholungsmöglichkeiten zu jeder Jahreszeit.

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%) !

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap