

Modernisiertes Traumhaus mit schönem Garten in ruhiger Lage



Objektnummer: 960/74718
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3920 Groß Gerungs
Baujahr:	1986
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	113,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	708,00 m²
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans-Peter Zottl

s REAL - Zwettl









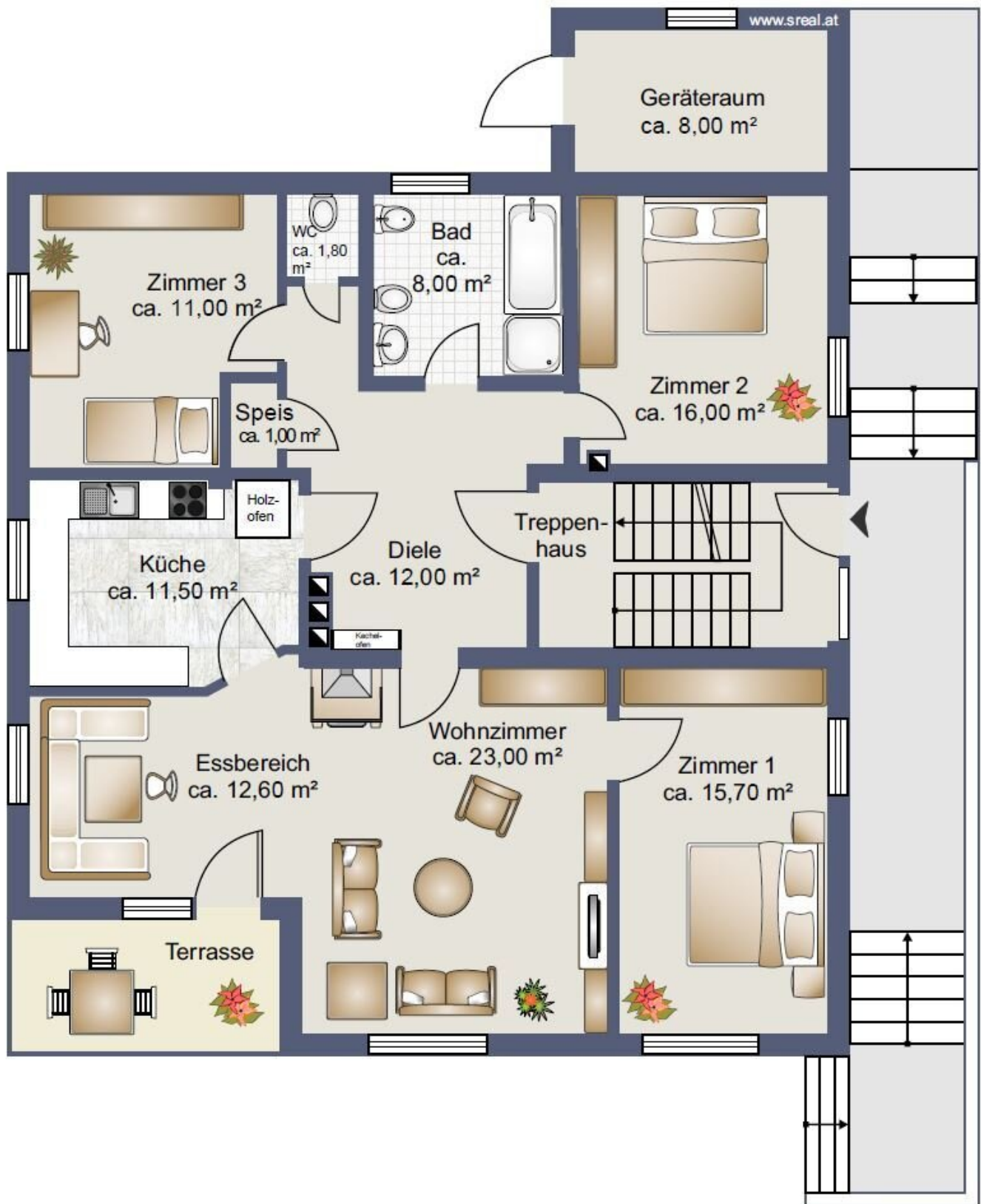


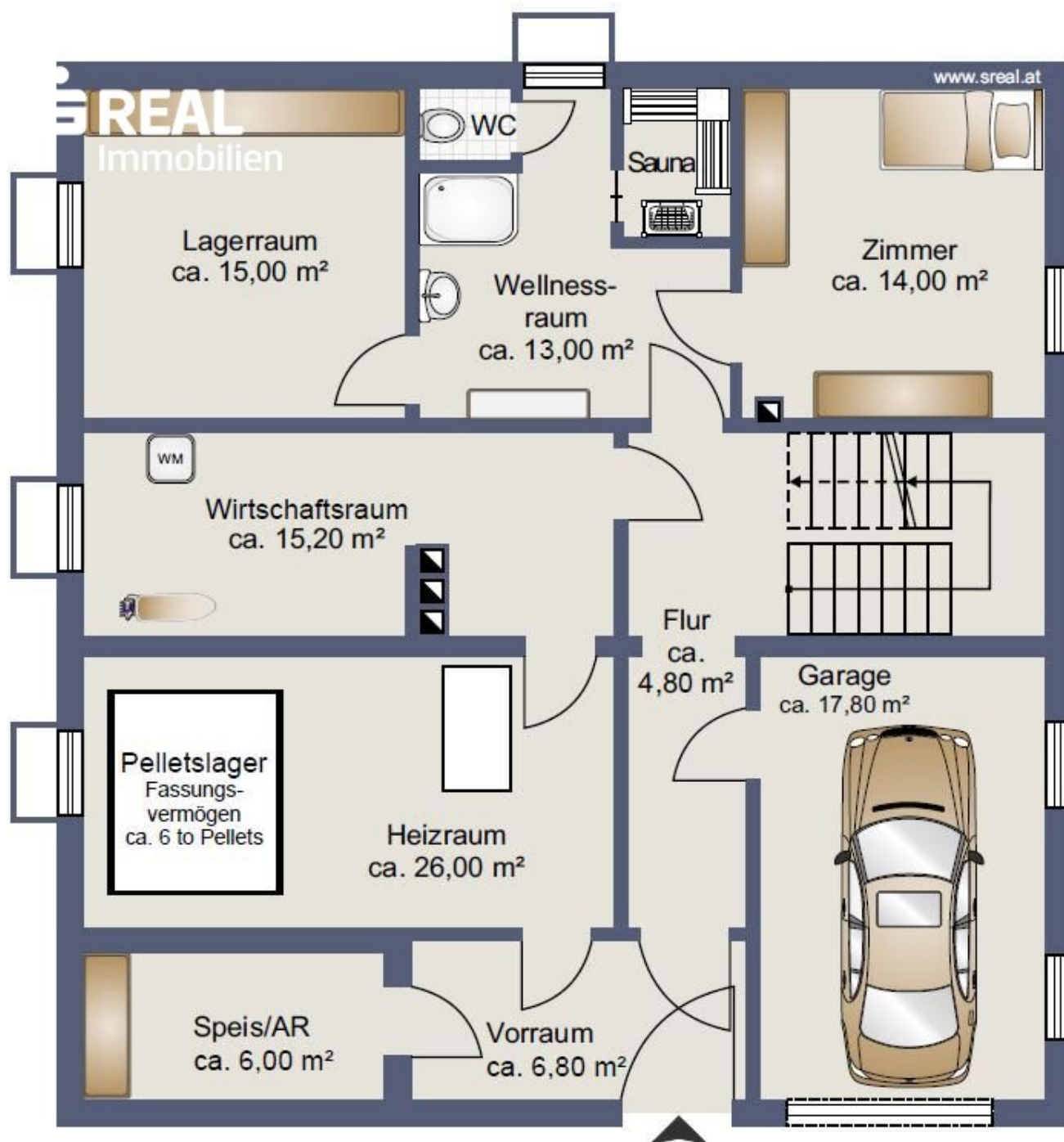












planliche Darstellung Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Eigenheim direkt in der idyllischen Stadtgemeinde Groß Gerungs. Hier erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch ein traumhaftes Wohngefühl bietet. Das Haus befindet sich direkt in einer schön angelegten Wohnsiedlung.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem Gefühl der Geborgenheit und Behaglichkeit umhüllt.

Das Haus wurde stets gepflegt und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die Räumlichkeiten sind hell, freundlich gestaltet und versprühen eine angenehme Atmosphäre.

Das Haus verfügt über eine Garage mit elektrisch angetriebenem Tor. Der schön angelegte Garten sowie die großzügige Terrasse laden zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie hier gemütliche Abende oder entspannte Stunden mit Freunden. Zusätzlich befindet sich auch noch ein Geräteraum im Garten. Dieser Nebenraum unterstützt Sie bei der Aufbewahrung Ihrer Gartenwerkzeuge und Geräte und vereinfacht Ihnen die Pflege des schönen Gartens.

Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus, Keller, Erdgeschoß und ausbaufähigen Dachboden mit Balkon
- Garage (ca. 17,80 m²) mit direktem Zugang in den Keller
- großzügige, südwestseitige Terrasse und Balkon
- angebauter Geräteraum (= ca. 8 m²)
- schön angelegter, umzäunter Garten (teilweise Hecke) mit Hochbeeten
- gepflasterte Einfahrt

Der Keller (ca. 100 m²) unterteilt sich in:

- Vorraum
- Flur mit Zugang zur Garage und Aufgang zum Erdgeschoß
- Speis/Abstellraum
- Heizraum mit Pelletssilo, Fassungsvermögen ca. 6 Tonnen
- Wirtschaftsraum
- Wellnessraum mit Dusche und Infrarotkabine
- WC
- Zimmer

Das Erdgeschoß (ca. 113 m² Nutzfläche) unterteilt sich in:

- Treppenhaus
- Diele mit Befeuerung des Kachelofens
- Wohnzimmer mit dem Kachelofen

- Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Küche mit einem Holzkochofen
- Speis
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- WC
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster

Der Dachboden ist ausbaufähig, da die Stromleitungen bereits teilweise gelegt wurden und ebenso die Leerverrohrungen für die Wasser-/Abwasserinstallationen vorhanden sind.

Die Generalsanierung wurde in den Jahren 2015 und 2016 verwirklicht.

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen über die zentrale Pelletsheizung. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Die Glasfaseranbindung ist angeschlossen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus im Herzen des schönen Waldviertel, in Groß Gerungs und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dem Charme und dem besonderen Flair dieses Hauses verzaubern.

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3144947?accessKey=69aa>



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 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 <500m

Klinik <1.500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

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.