

**\*\*Luxus-Villa mit 2 Wohneinheiten in Krems-Umgebung\*\***



**Objektnummer: 2189/44**

**Eine Immobilie von Levanto Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3494 Gedersdorf
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	496.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Enner

Levanto Immobilien GmbH & Co KG  
Neidlinger Straße 1  
3121 Karlstetten

T +43 676 552 47 52  
H +43 676 552 47 52



















# Objektbeschreibung

## VILLA LOISA

Das Haus wird schlüsselfertig und vollständig saniert übergeben, sodass Sie eine neuwertige Immobilie beziehen, ohne sich um Bau- oder Sanierungsarbeiten kümmern zu müssen.

Die Villa bietet rund **115 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss** und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, moderne Ausstattung und zeitlose Eleganz. Sie können ohne weiteren Aufwand einziehen und sofort genießen.

### Besonderheiten:

- Auf der Nordseite befindet sich der Zugang zu einer komplett separaten **2-Zimmer-Einliegerwohnung** mit ca. **45 m<sup>2</sup>**, eigenem Eingang und eigenem Parkplatz.

Ideal als Gästebereich, Kinderbereich oder zur Vermietung – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

- Der südseitig ausgerichtete Pool ist direkt von allen südseitigen Zimmern zugänglich.

Gemeinsam mit dem gepflegten Garten (vorne und hinten) bildet er das Herzstück des Außenbereichs – ein Highlight für warme Sommertage.

- Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz befinden sich westseitig direkt beim Hauseingang.
- Eine moderne Wärmepumpe versorgt sowohl das Haupthaus als auch die Einliegerwohnung effizient mit Wärme.

## EINLIEGERWOHNUNG

Die charmante Einliegerwohnung bietet auf ca. **45 m<sup>2</sup>** eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal als separate Wohneinheit für Angehörige, Gäste oder zur Vermietung.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Offen gestaltete Wohnküche mit Platz für einen Essbereich
- Ruhiges Schlafzimmer
- Modern ausgestattetes Badezimmer
- Terrasse
- Stellplatz inklusive

## **INVESTMENTVORTEIL**

Die Einliegerwohnung eignet sich ideal zur Vermietung und kann dadurch einen erheblichen Teil der Kreditbelastung abdecken.

**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://levanto.service.immo/registrieren/de) - <https://levanto.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.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap