

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



Objektnummer: 2189/44

Eine Immobilie von Levanto Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

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

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 wie neue Immobilie beziehen, ohne sich um Bau oder Renovierungsarbeiten kümmern zu müssen.

Die Villa bietet rund **115 m² 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 m²**, eigenem Eingang und eigenem Parkplatz.
- Ideal als Gästebereich, Kinderzimmer 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 m²** eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal als **separate Wohneinheit** für Angehörige, Gäste oder zur Vermietung.

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

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