

**Gepflegtes 5-Zi-Einfamilienhaus in Schrems mit Garten,  
Terrasse und Carport!**



**Objektnummer: 6001**

**Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3943 Schrems
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	259,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	237.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.532,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



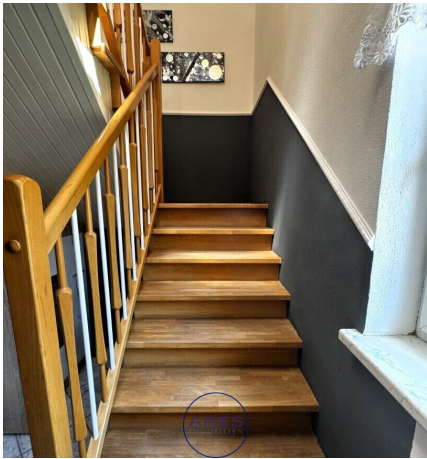
**Andreas Loidolt**

ARES Immobilien GmbH & CoKG  
Weinzierl 40/4  
3500 Krems an der Donau

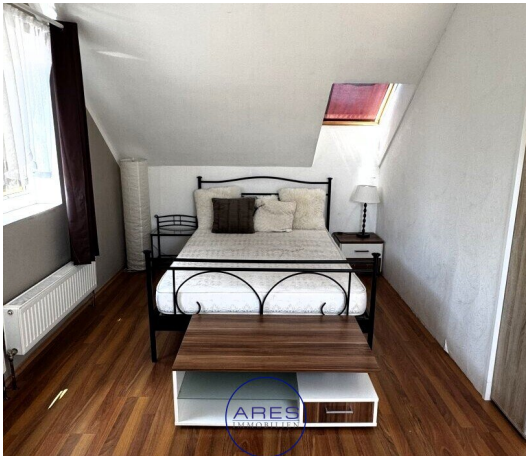


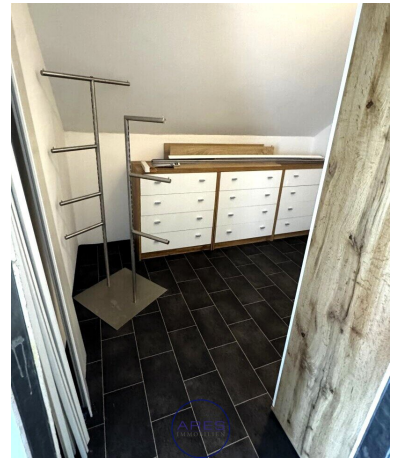














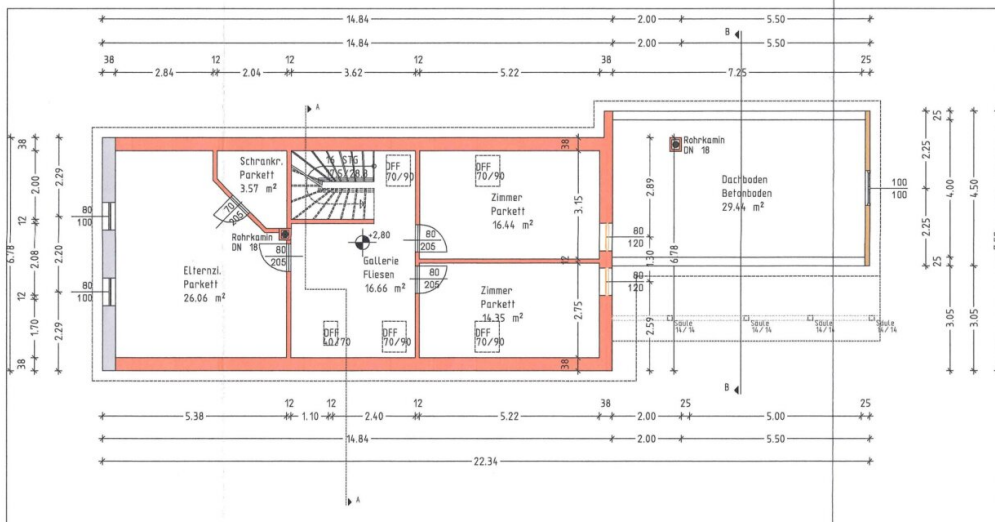
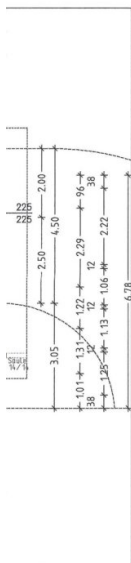










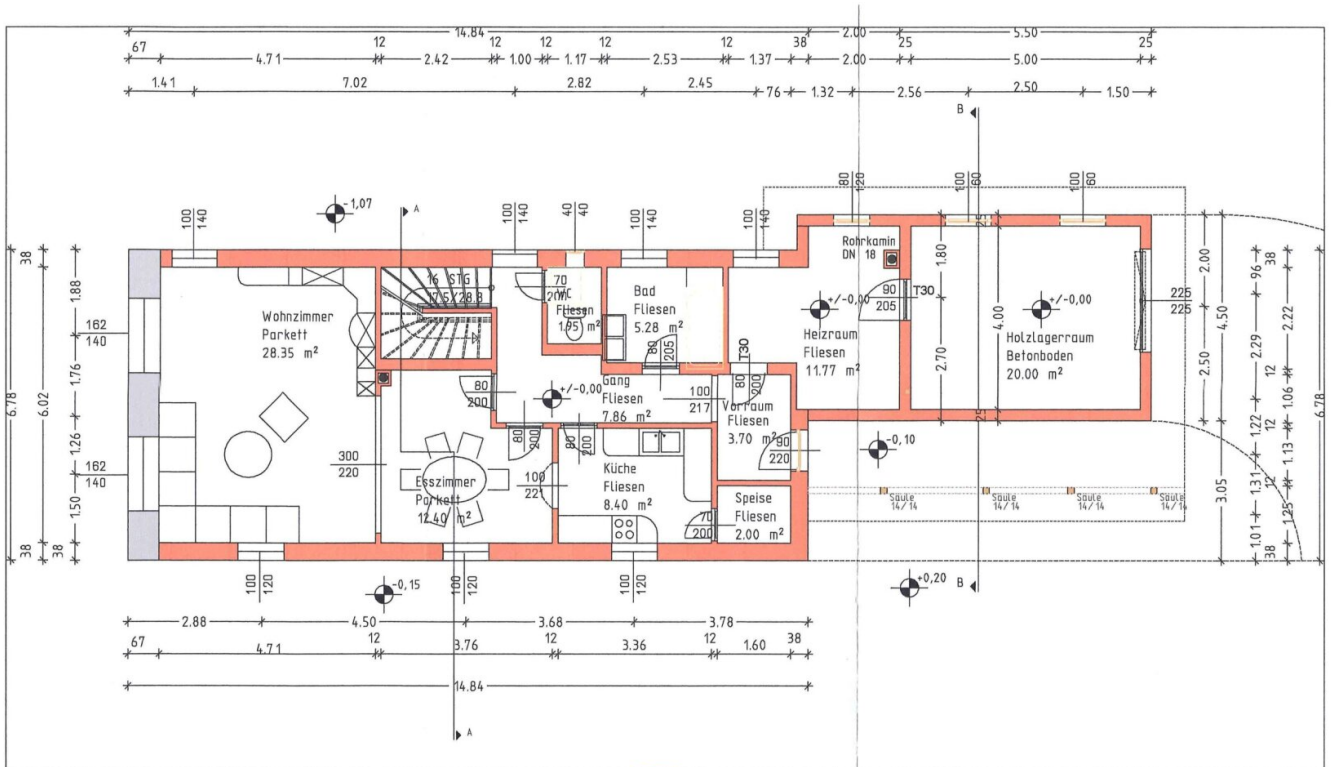


DACHGESCHOSS



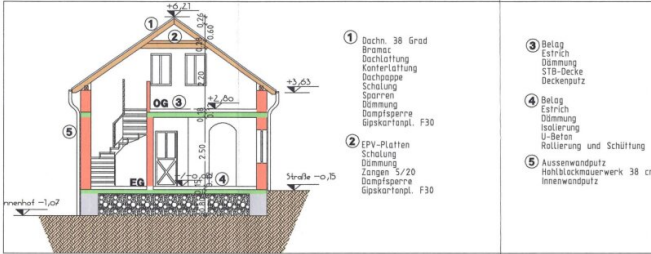
LAGEP





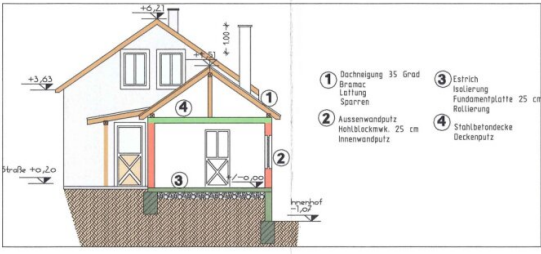
# ERDGESCHOSS





- ① Dach: 38 Grad  
Bramc.  
Dachlattung  
Kontrelattung  
Dachpappe  
Schalung  
Sperrn  
Dämmung  
Dampfsperre  
Gipskartempl. F30
- ② EPV-Platten  
Schalung  
Dämmung  
Zangen 5/20  
Dampfsperre  
Gipskartempl. F30
- ③ Belag  
Estrich  
Dämmung  
STB-Decke  
Deckenputz
- ④ Belag  
Estrich  
Dämmung  
Isolierung  
U-Beton  
Rolleierung und Schüttung
- ⑤ Außenwandputz  
Hohlblockmauerwerk 38 cm  
Innenwandputz

SCHNITT A-A

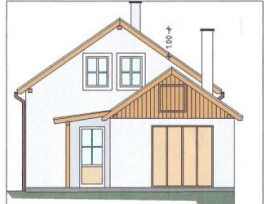


- ① Dachneigung 35 Grad  
Bramc.  
Lattung  
Sperrn
- ② Außenwandputz  
Hohlblockwkw 25 cm  
Innenwandputz
- ③ Estrich  
Isolierung  
Fundamentplatte 25 cm  
Rolleierung
- ④ Stahlbetondecke  
Deckenputz

SCHNITT B - B



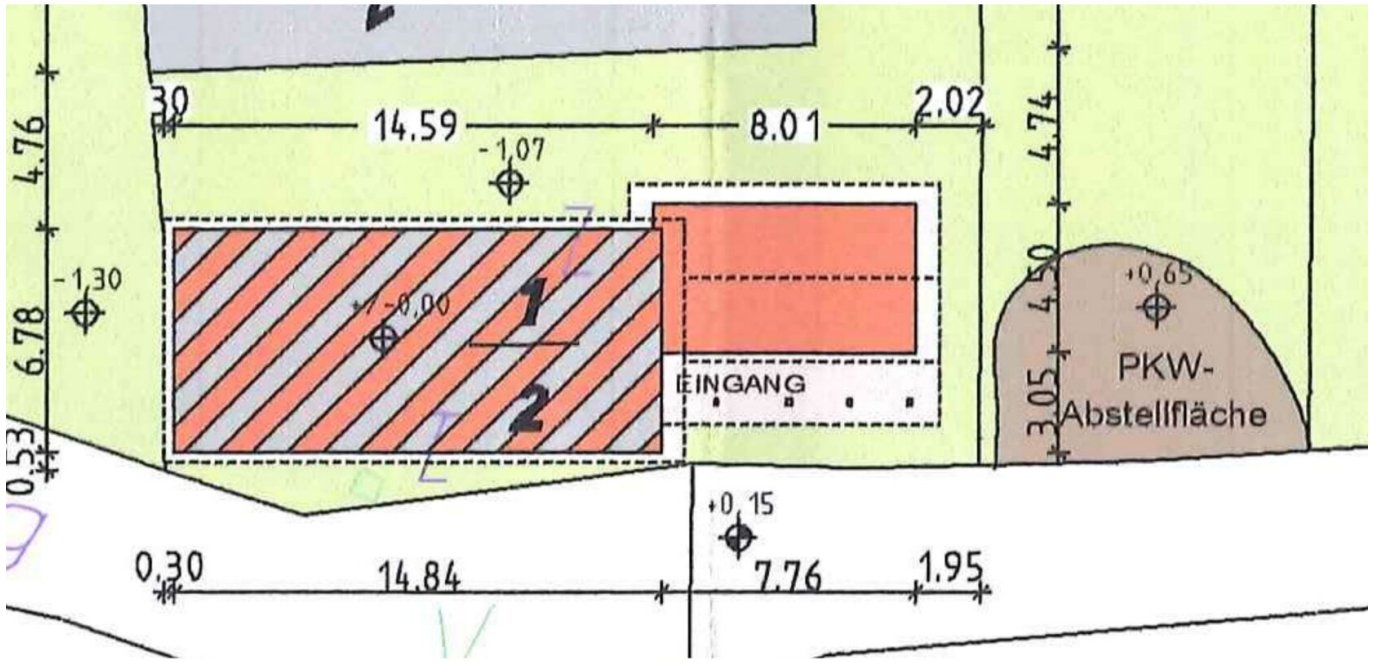
ANSICHT NORD



ANSICHT WEST

AUE  
KAT  
VER  
EIN  
1  
1  
1  
A





## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem **gepflegten Einfamilienhaus**, welches **2001** in einem kleinen Ort der Stadtgemeinde Schrems errichtet wurde.

**Großzügige 149m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilen sich auf 2 Geschosse mit **5 Zimmern**. Im Erdgeschoß befinden sich neben Vorraum, funktional und übersichtlich gestalteter Küche, **Duschbad** und WC ein geräumiges Wohnzimmer und Esszimmer. Eine Holztreppe führt Sie in Dachgeschoß, in welchem weitere 3 große Zimmer untergebracht sind.

Vom Vorraum erreichen Sie auch den Zubau, in welchem neben Heizraum auch das Lager für Pellets und eine kleine Werkstatt untergebracht sind. Die **Heizung wurde 2014 auf Pellets** umgestellt. Zur Liegenschaft gehört auch ein **Doppelcarport** und ein **kleiner, feiner Garten mit Terrasse, Grillplatz und gemütlich angelegter Feuerstelle** - ein entspannender Treffpunkt für Familie oder Freunde.

In ca. 400m Entfernung befindet sich eine Busstation, welche Sie ins Zentrum von Schrems oder aber auch nach Gmünd bringt. Kindergarten, Schulen, Geschäfte, Lokale ... alles in wenigen Minuten erreichbar. Für Naturfreunde befinden sich in der Nähe der Naturpark Hochmoor Schrems sowie die Blockheide in Gmünd.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin oder fordern Sie Unterlagen zur Liegenschaft per Email an!

Meiner Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer wegen ist die Angabe **Ihres vollständigen Namens, Ihrer Firmen- bzw. Wohnanschrift und Ihrer Telefonnummer** absolut erforderlich. Sie erhalten dann alle relevanten Dokumente und Details. Im Anschluss können wir dann gerne einen Besichtigungs- und Beratungstermin vereinbaren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap