

**Zum Verkauf wird eine ca. 130 Jahre alte Jugendstilvilla
mit 10 Zimmer in Edlitz geboten!**



Vorderansicht

Objektnummer: 8164/2805

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2842 Edlitz
Baujahr:	1898
Zustand:	Teil_vollsaniiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	380,00 m ²
Nutzfläche:	580,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	150,00 m ²
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

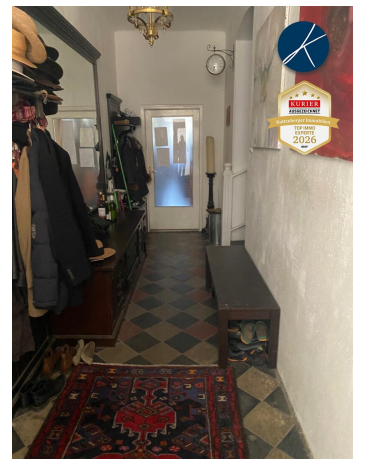


Sabine Langer

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

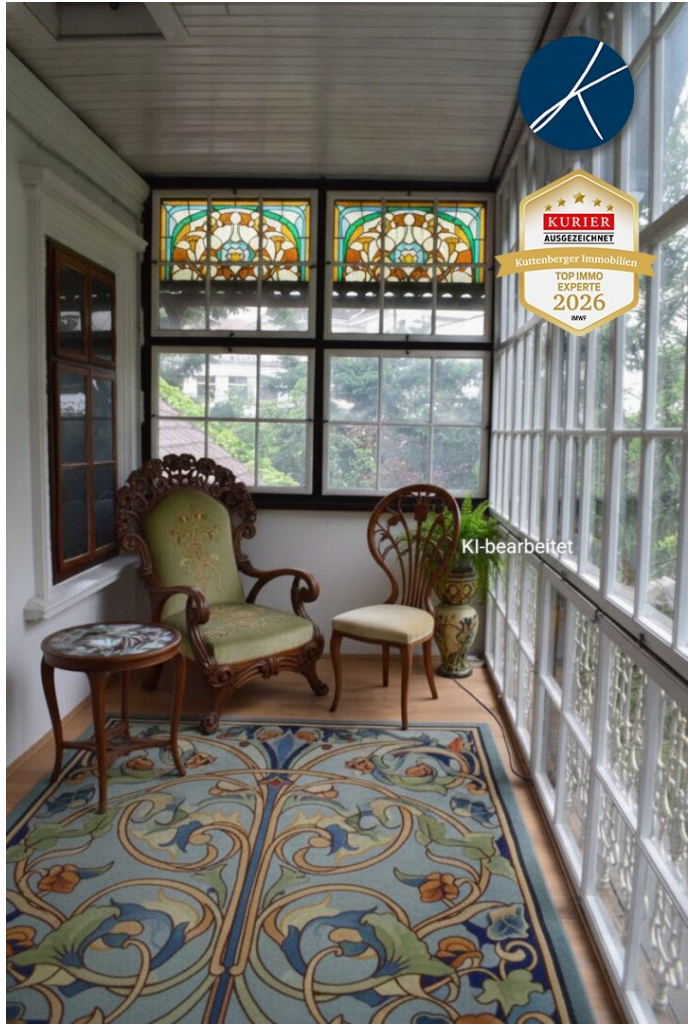






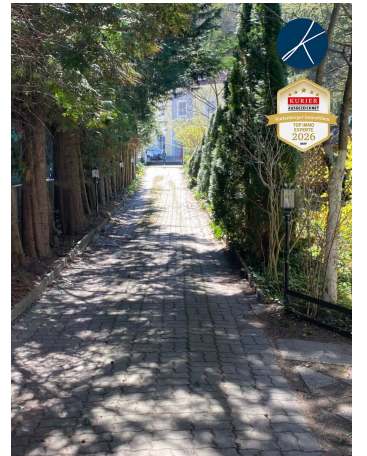


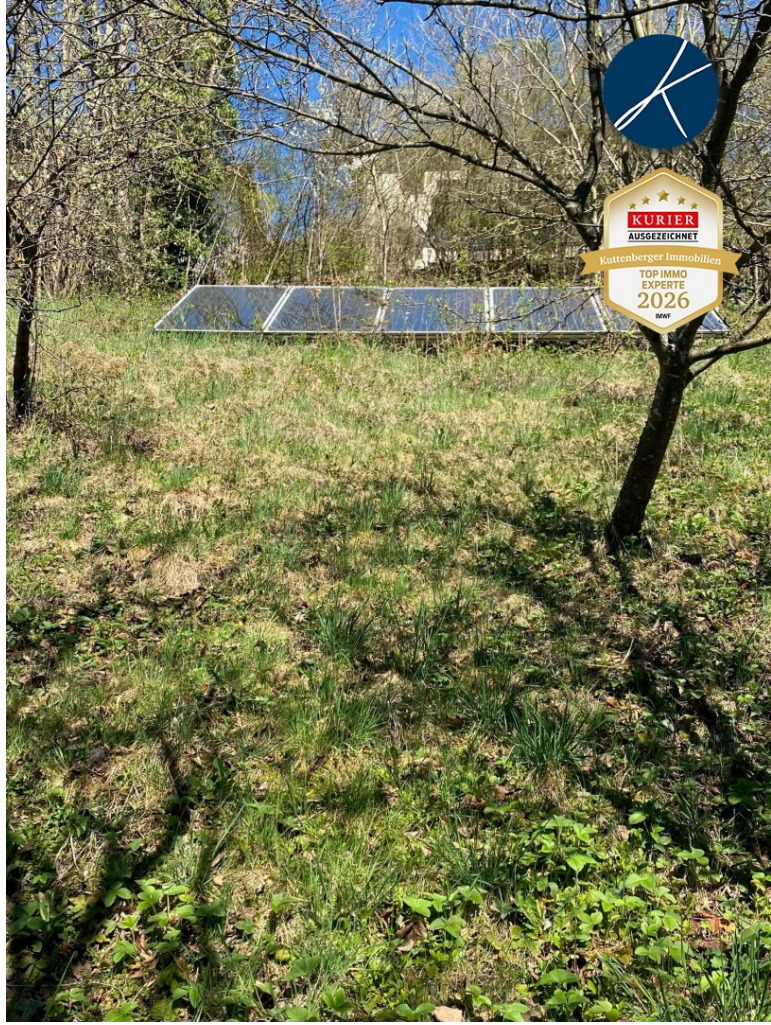












Objektbeschreibung

Sie suchen etwas Aussergewöhnliches mit viel Platz und sind bereit, sich dies nach Ihrem Geschmack herzurichten?

Dann sind Sie hier genau richtig!

Die Villa ist fast komplett unterkellert und hat auf 2 Etagen inkl. der 4 großen Loggias (2 nord-östlich und 2 süd-westl. gelegen) eine Wohnfläche von ca. 380 m².

Insgesamt gibt es 6 Kamine, wobei einer für die erst 3 Jahre alte Gastherme und einer für die neue Pellets-Zentralheizung reserviert ist.

Im hinteren hanglagigen Garten stehen Solarpaneele für das Warmwasser und die Heizung.

Das Dach inkl. Wärmedämmung wurde vor ca. 20 Jahren gemacht.

Die meisten Fenster der Wohnräume wurden ebenfalls erneuert.

Die Installationsleitungen wurden im Zuge des Umbaus der beiden Bäder und der Küche ausgetauscht.

Das Grundstück ist 2.391 m², wobei der rückwärtige Teil mit ca. 800 m² hanglagig ist.

Dort finden Sie viele Obst- und Walnußbäume (Birne, Japanische Birne, Marille, Kirschen, Apfel, Quitte und Zwetschke).

Im Ort gibt es einen Nah & Frisch, Kindergarten und Schulen, Ärzte, Frisör, Gasthaus, Mosttheurige und ein Schwimmbad.

In 4 Auto- bzw. 11 Fahrradminuten erreichen sie den Bahnhof in Grimmenstein, in Wien Hauptbahnhof sind sie in 1 Stunde.

Planskizze und Energieausweis sind in Arbeit.

Verkaufspreis: VB € 529.000,--

Monatliche Betriebskosten: € 170,--

Sie haben an dieser Liegenschaft Interesse?

Gerne lasse ich Ihnen ein detailliertes Angebot mit Adresse zukommen!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

Für weitere Informationen sowie eine unverbindliche Besichtigung steht Ihnen

Sabine Langer unter +43 676 75 49 751 oder per Email s.langer@kuttenger-immobilien.at

sehr gerne auch am Wochenende zur Verfügung.

Wir sind für unsere Vormerkkunden immer auf der Suche nach neuen Objekten.

Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

* * * * *

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.