

Zweifamilienhaus - Garage, Garten – Julianaberg, Aussichtslage, Fernblick



Objektnummer: 7056/203

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4531 Neuhofen an der Krems
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	438.000,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
Heizkosten:	230,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

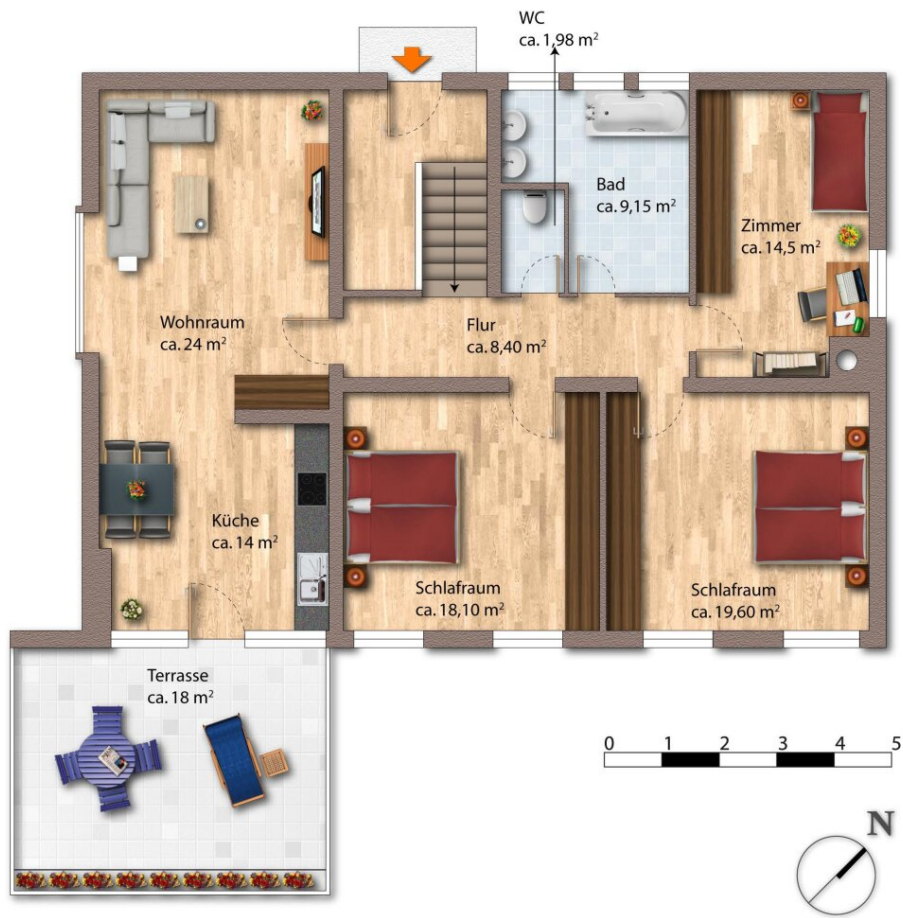
Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45



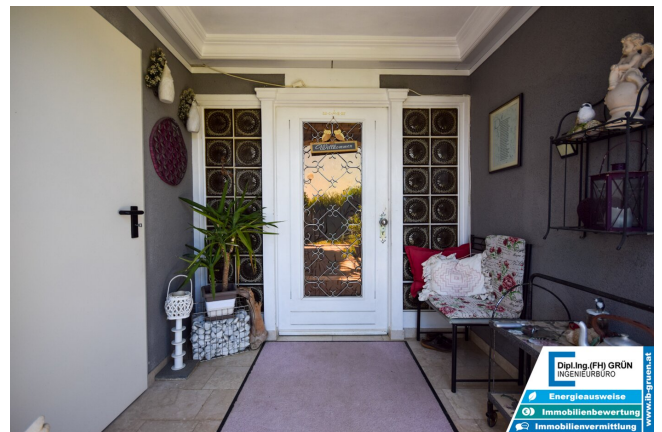


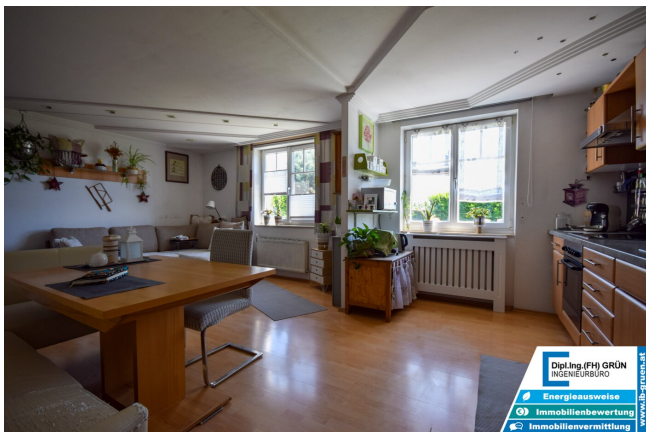


Grundriss Untergeschoss



Grundriss Obergeschoss





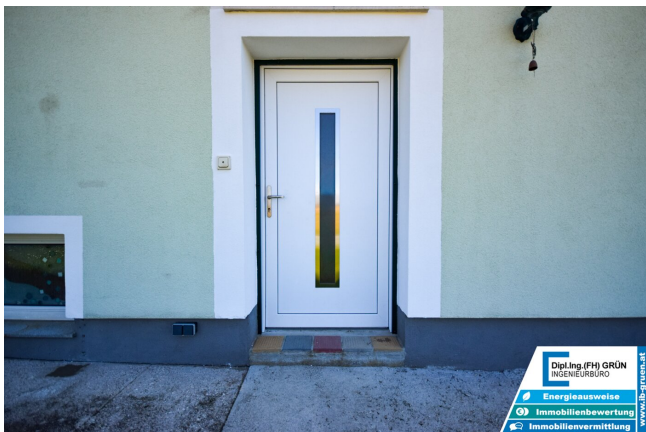




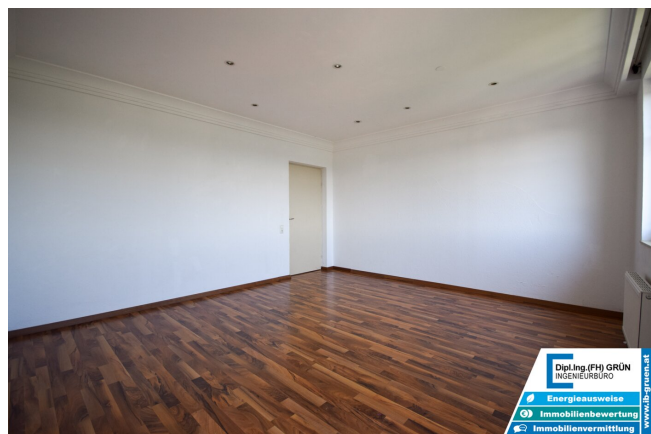
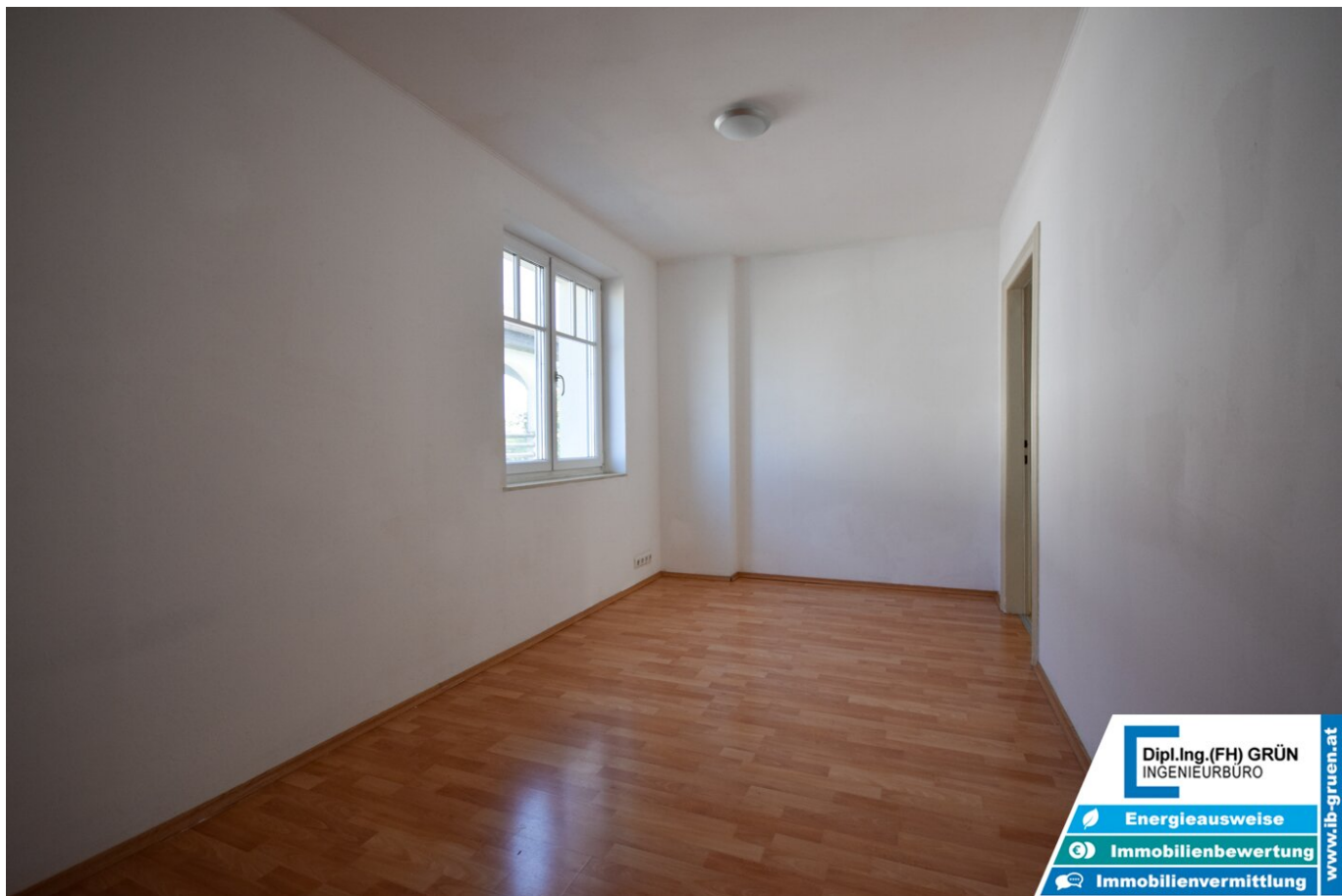




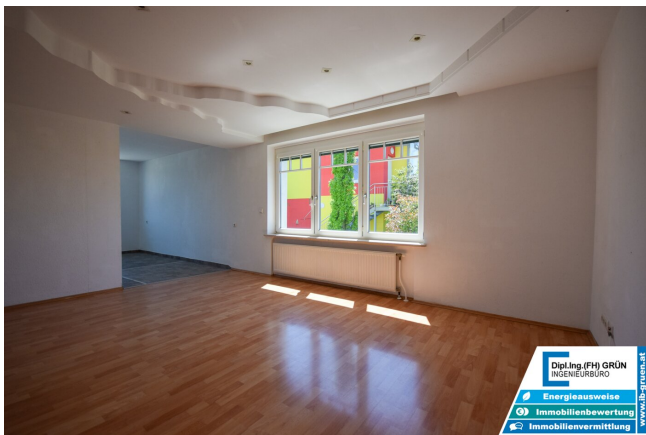


















Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

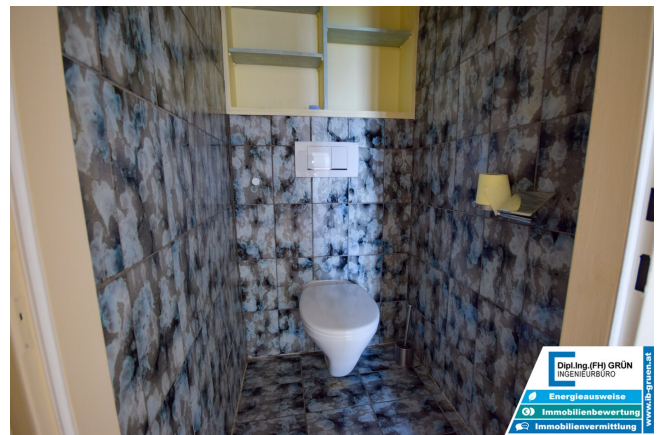
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at















Grundriss Untergeschoss



Grundriss Obergeschoss

Objektbeschreibung

Viel Platz, zwei Wohneinheiten und eine traumhafte Aussichtslage am Julianenberg

Dieses gepflegte Wohnhaus vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine ruhige Lage mit schönem Fernblick über das Kremstal.

Die Liegenschaft verfügt über **zwei getrennte Wohneinheiten mit eigenen Zugängen**. Die Wohnung im Erdgeschoss ist über die Vorderseite des Hauses erreichbar, während die Wohneinheit im Obergeschoss über einen separaten Eingang auf der Rückseite verfügt. Dadurch eignet sich das Haus ideal für **zwei Familien**, mehrere Generationen unter einem Dach oder auch zur **teilweisen Vermietung**.

Laufend gepflegt und modernisiert

Das Wohnhaus wurde in den 1970er-Jahren errichtet und lt. Eigentümerin 1980 erstmalig fertiggestellt. Über die Jahre wurde das Objekt laufend instand gehalten sowie modernisiert.

Unter anderem wurden bereits zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Fenster größtenteils erneuert (ca. 1997)
- Vollwärmeschutzfassade (ca. 2007)
- Haustüre und Innentüren im Erdgeschoss erneuert (ca. 2010)
- Badezimmer im Obergeschoss modernisiert (ca. 2004)
- Badezimmer im Erdgeschoss erneuert (ca. 2018)
- Heizungsanlage 2019 erneuert
- Terrassenfenster im Obergeschoss 2025 erneuert

Das ursprüngliche Walmdach befindet sich in gepflegtem und funktionstüchtigem Zustand.

Zusätzlich zum Ortswasseranschluss verfügt das Haus über einen Brunnen zur Gartenbewässerung.

Viel Platz im Innen- und Außenbereich

Neben der Garage steht ein großzügiger Abstellraum zur Verfügung, der sich ideal für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbyzwecke eignet. Vor dem Haus befinden sich zusätzliche Stellplätze für mehrere Fahrzeuge.

Auch der Außenbereich überzeugt: Der Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Ein gemütlicher **Gartenpavillon mit Grillplatz** lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Durch die getrennte Situierung der Wohneinheiten lassen sich auch die Gartenflächen flexibel nutzen.

Ruhige Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in begehrter Höhenlage am Julianaberg und bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Fernsicht und guter Erreichbarkeit. Das Ortszentrum von Kematen an der Krems mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kinderbetreuung und medizinischer Versorgung ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die nahegelegene Kremstalbahn sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung Richtung Linz und Kirchdorf an der Krems. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Wanderwege sowie das Golf Resort Kremstal in unmittelbarer Umgebung.

Eine vielseitige Immobilie mit viel Potenzial – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als interessante Anlage mit zwei getrennten Wohneinheiten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <4.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap