MITTEN IM GRÜNEN – Viel Platz für Wohnen, Hobby und neue Ideen

Objektnummer: 1633/490

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3291 Gaming
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	113,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	85,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 271,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	249.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina Wolfslehner

Fortuna Real GmbH & Co KG

KI-bearbeitet

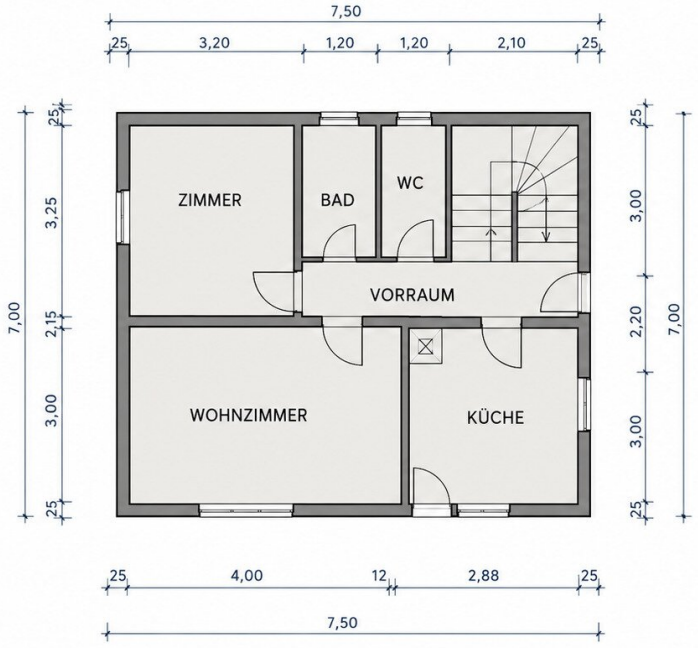
KI-bearbeitet

fortuna
REAL

KI-bearbeitet
fortuna
REAL

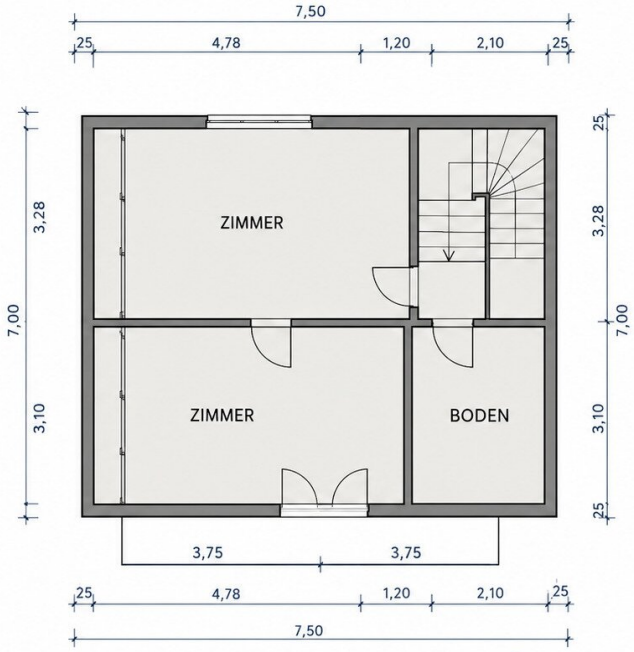
KI-bearbeitet
fortuna
REAL

HISTORISCHER GRUNDRISS – ERDGESCHOSS

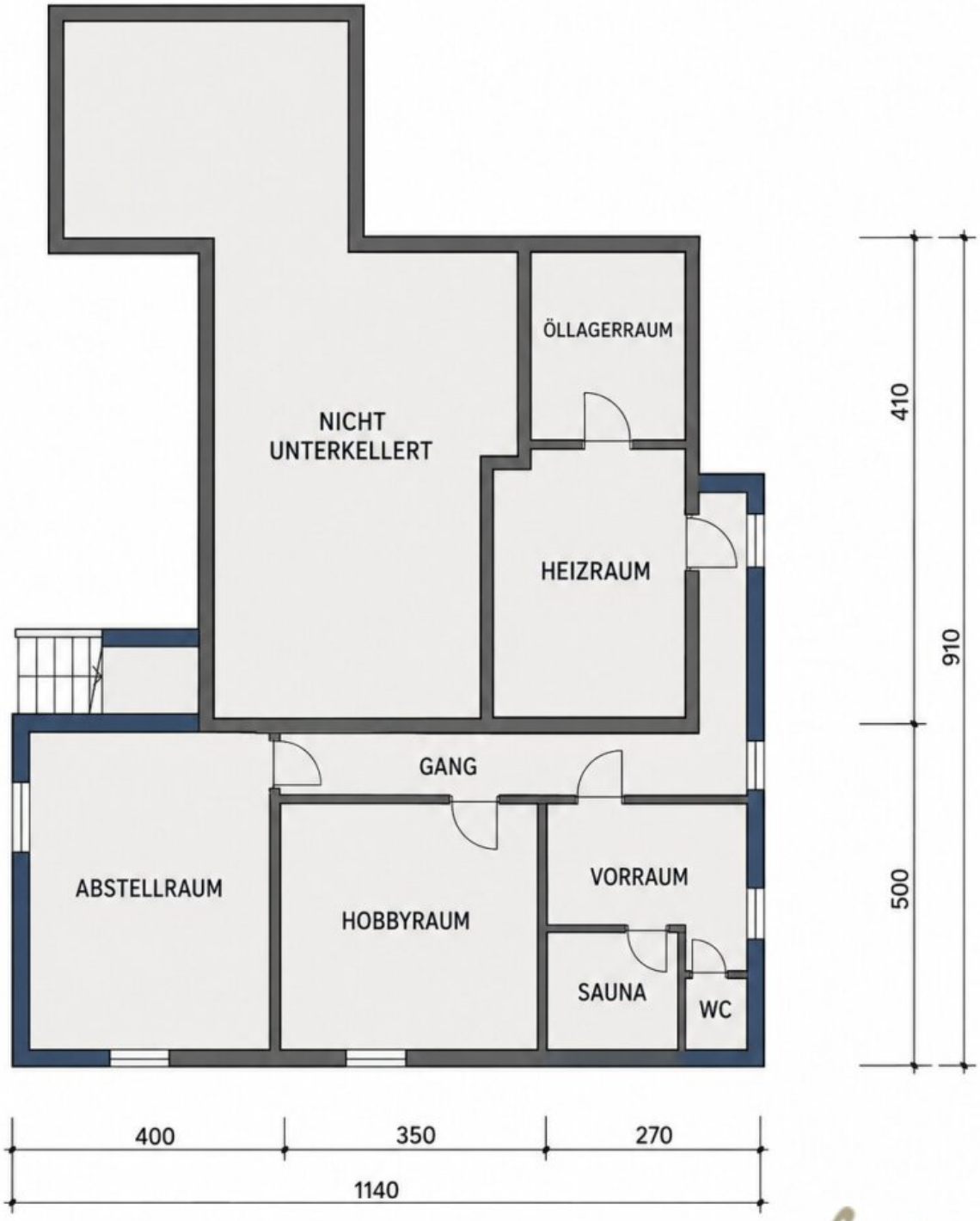


KI-bearbeitet

HISTORISCHER GRUNDRISS – OBERGESCHOSS



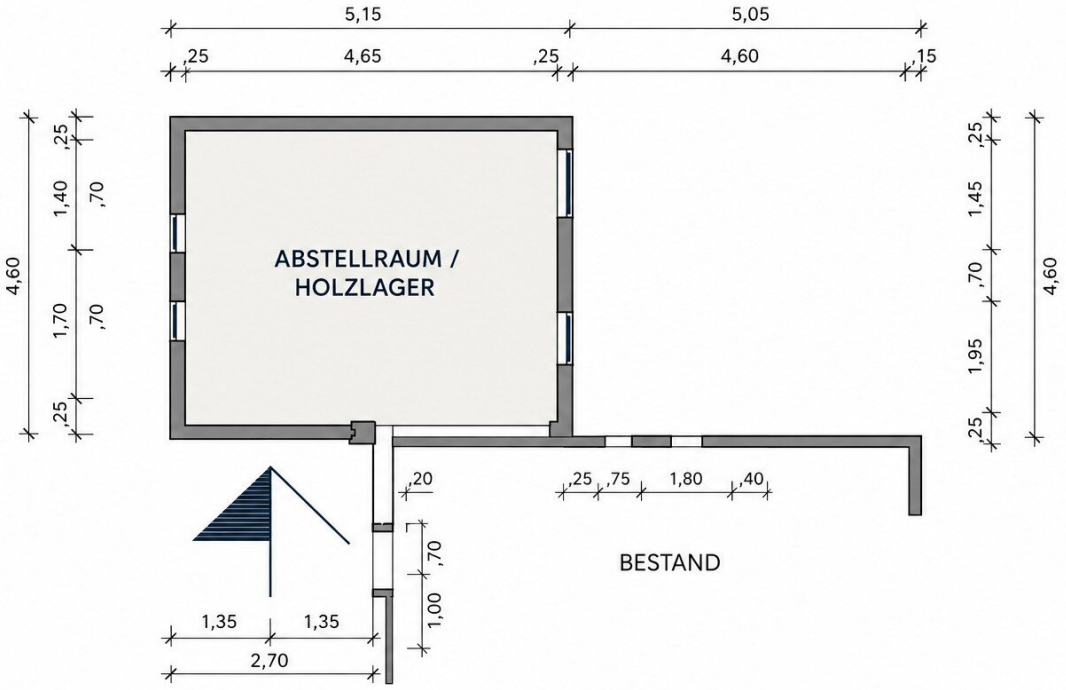
HISTORISCHER GRUNDRISS – UNTERGESCHOSS



KI-bearbeitet

HISTORISCHER GRUNDRISS – NÖRDLICHER ANBAU

HEUTIGE NUTZUNG: WERKSTATT



KI-bearbeitet

Objektbeschreibung

Viel Platz zum Wohnen, Gestalten und Verwirklichen – dieses Einfamilienhaus in Kienberg bei Gaming eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen.

Das 1958 in Ziegelmassivbauweise errichtete Wohnhaus befindet sich auf einem rund 890 m² großen Grundstück und gliedert sich in Unter-, Erd- und Obergeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer mit zusätzlichem Einzelofen, eine Küche, ein separates WC und ein Wintergarten mit Zugang zur Terrasse. Das Obergeschoss umfasst ein Schlafzimmer, einen flexibel nutzbaren Aufenthaltsraum, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates WC sowie einen Balkon.

Das Untergeschoss bietet neben Heiz-, Lager- und Technikräumen einen Hobbyraum und eine Garage mit elektrischem Sektionaltor. Eine geräumige Werkstatt, ein Gartenhaus und ein überdachter Kfz-Abstellplatz ergänzen das vielseitige Platzangebot.

Highlights

- Rund 890 m² Grundstück in der Widmung Bauland – Wohngebiet
- Wintergarten, Terrasse und Balkon
- Großzügige Werkstatt und zusätzlicher Hobbyraum
- Garage mit elektrischem Tor und überdachter Stellplatz
- Garten mit Gartenhaus
- Ölzentralheizung sowie zusätzlicher Einzelofen
- Anschluss an Ortswasser und öffentlichen Kanal

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet zugleich schönes Potenzial für zeitgemäße Modernisierungen und eine individuelle Gestaltung. Damit eignet sich die Liegenschaft ideal für Familien, Hobbyhandwerker und alle, die sich neben dem Wohnbereich auch großzügige Zusatzflächen wünschen.

? **Jetzt besichtigen und die Möglichkeiten entdecken!**

Bilder und Exposé können nur einen ersten Eindruck vermitteln – das großzügige Platzangebot, der Garten, der Wintergarten sowie die vielseitigen Nebenflächen lassen sich am besten persönlich vor Ort erleben.

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie sich dieses Einfamilienhaus nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten und weiterentwickeln lässt.

Für Fragen oder die Anforderung weiterer Unterlagen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Auf Wunsch unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und stellen den Kontakt zu erfahrenen Finanzierungsspezialisten her.

Hinweis: Einige Bilder in diesem Inserat wurden mit Unterstützung von Künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder erstellt, um einen besseren Eindruck von den Möglichkeiten der Immobilie zu vermitteln. Sie zeigen teilweise Einrichtungsbeispiele oder optimierte Darstellungen und entsprechen nicht zwingend dem aktuellen Ist-Zustand.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap