# REFUGIUM VON WILLI DUNGL - NATURGARTEN-PARADIES und/oder SELBSTVERSORGER, DERZEIT 3 WOHNEINHEITEN (AUSBAUBAR) für KURZZEITVERMIETUNG geeignet



**Objektnummer: 4760/743**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3571 Gars am Kamp |
| **Baujahr:** | 1983 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 600,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 630,00 m² |
| **Bäder:** | 5 |
| **Stellplätze:** | 10 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 64,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,21 |
| **Kaufpreis:** | 980.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Reithofer**

Per.Fact Immo E.U.
Kaunitzgasse 9/5-6
1060 Wien

T +43 664 847 56 56

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.













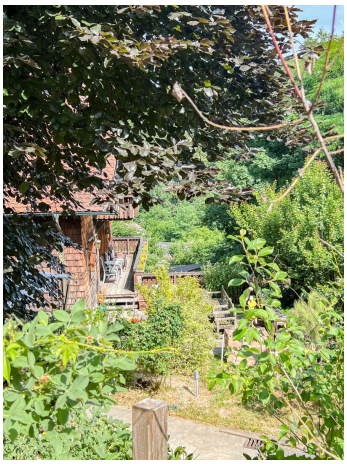







KRAUTERKASTEN
















Das Alte erhalte































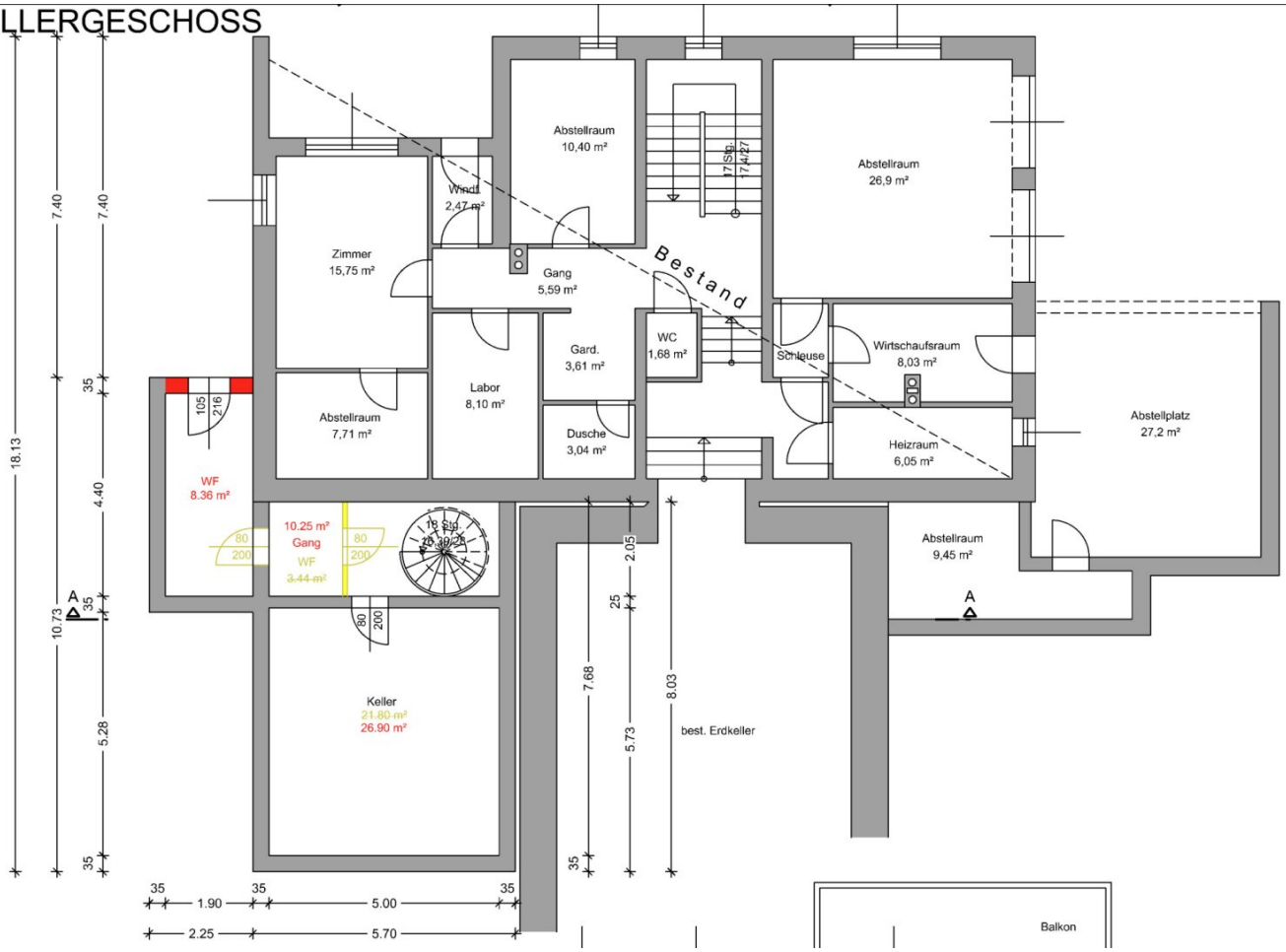


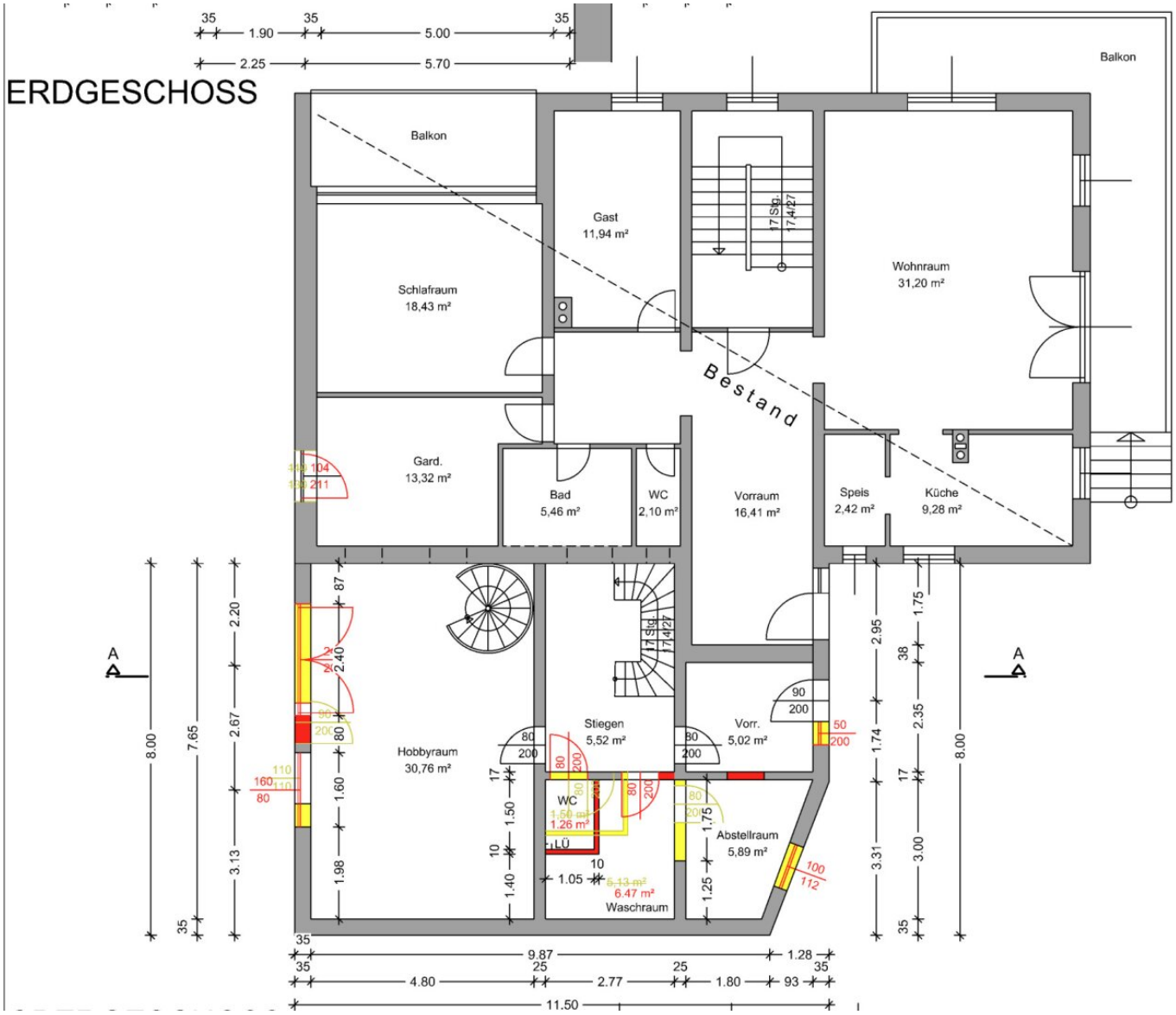






# KELLERGESCHOSS

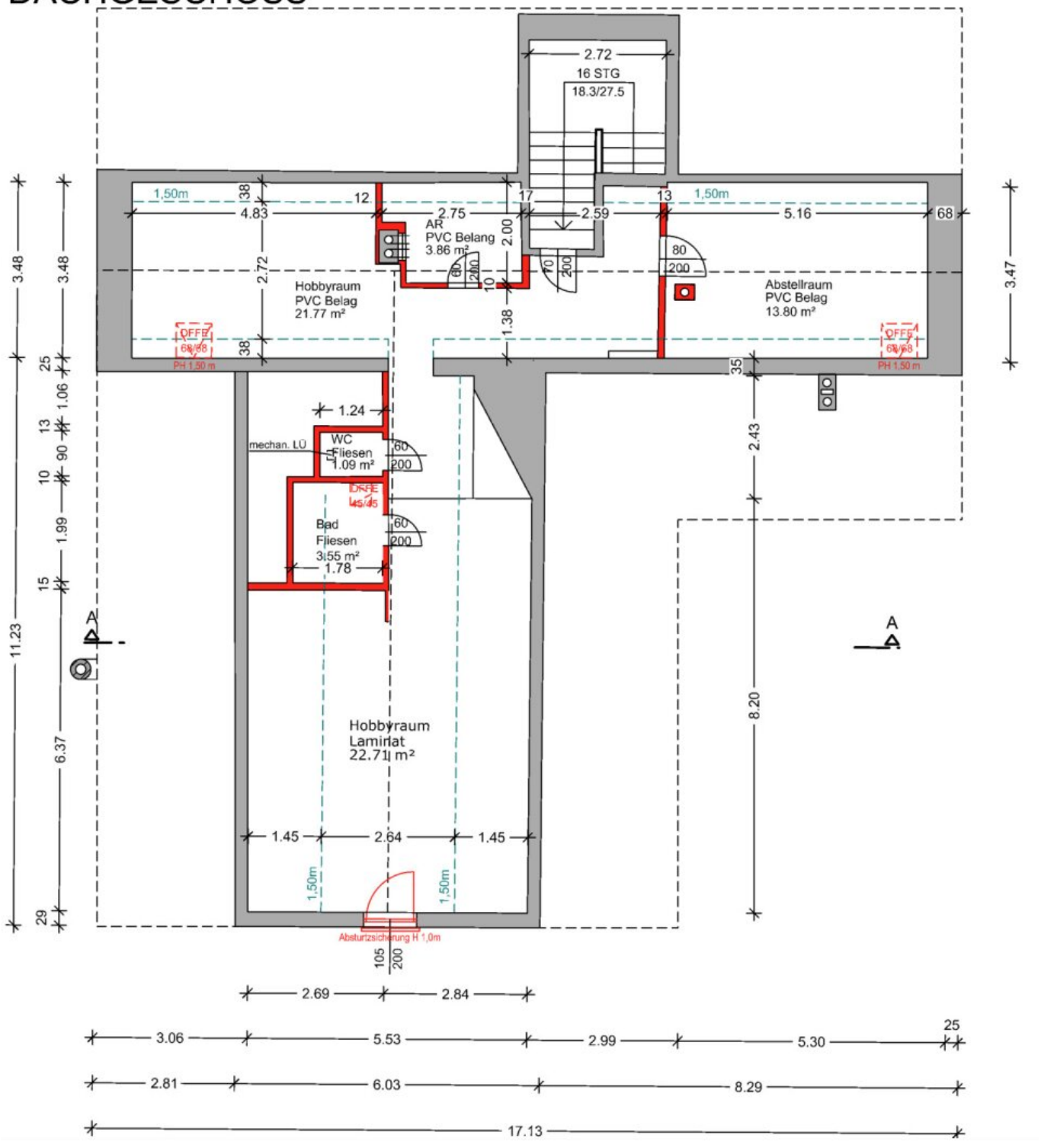



ERDGESCHOSS
Balkon
Balkon
Gast
11,94 m²
17 Stg.
17,4/27
Schlafraum
18,43 m²
Wohnraum
31,20 m²
Bestand
Gard.
13,32 m²
Bad
5,46 m²
WC
2,10 m²
Vorraum
16,41 m²
Speis
2,42 m²
Küche
9,28 m²
Hobbyraum
30,76 m²
Stiegen
5,52 m²
Vorr.
5,02 m²
WC
1,26 m²
LÜ
Abstellraum
5,89 m²
6,47 m²
Waschraum
A
A
35
1.90
35
5.00
35
2.25
5.70
9.87
1.28
4.80
2.77
1.80
93
11.50
8.00
7.65
2.67
3.13
2.40
1.60
1.98
1.50
1.40
1.05
1.75
1.25
2.95
1.74
3.31
2.35
3.00
8.00

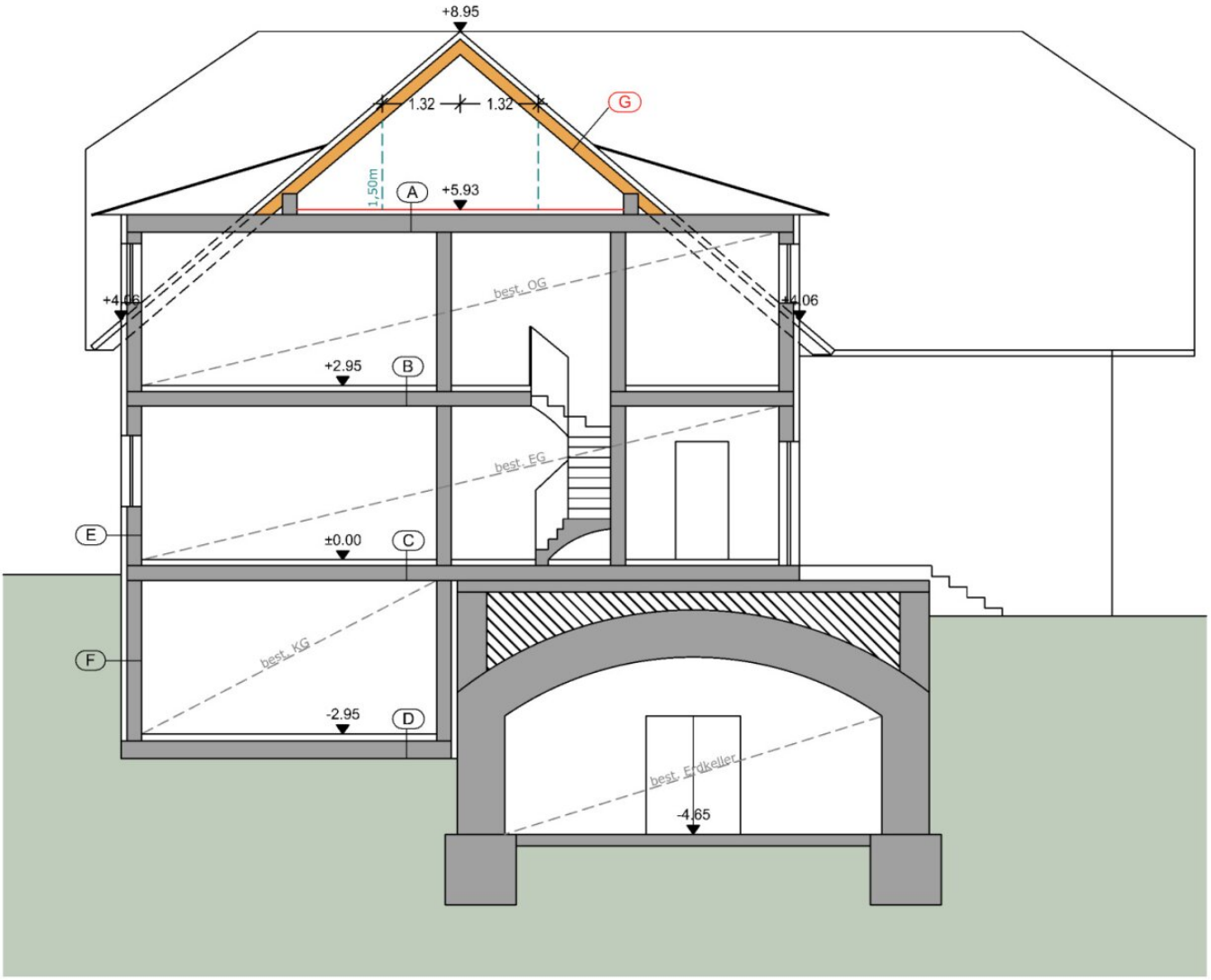
# OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



# SCHNITT A-A


+8.95
1.32
1.32
G
1,50m
A
+5.93
+4.06
best. OG
+4.06
+2.95
B
best. EG
E
±0.00
C
F
best. KG
-2.95
D
best. Erdkeller
-4.65

# ANSICHT NORD



# ANSICHT OST

eichung:

ing

inwolle



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



# Objektbeschreibung

**DIE LIEGENSCHAFT:**

Eine ganz besondere Liegenschaft – bestehend aus **2 Grundstücken** –

geeignet für

- eine **Großfamilie**,
- **Büro und Wohnung** in einem Haus einzurichten,
- für eine **Wohngruppe** (ev. mit **Selbstversorger**-Ambitionen),
- **mehrere Familien mit Kindern**, die ein Paradies suchen

dürfen wir Ihnen anbieten.

Das nahezu **uneinsehbar** gelegene Hauptgebäude auf dem großen Grundstück wurde 1983-95 sehr solide errichtet, 1998 wurde dieses Gebäude um einen Zubau erweitert.

Die im Haus befindlichen Wohnungen sind unabhängig voneinander erreichbar, stockwerksmäßig getrennt und hauptsächlich im liebevoll-ländlichen Stil eingerichtet.

Die Untergeschosse wurden in Betonbauweise erbaut, die tragenden Wände wurden mit Ziegel (38 cm Hohlbauziegel mit Kokosfasern gedämmt) aufgebaut, es wurden Holzfenster mit Isolierverglasung und IR-Beschichtung verwendet.

Im Dachgeschoß wurde eine Holztram-Decke eingezogen, die übrigen Decken bestehen aus Stahlbeton.

Als Dachdeckung wurden Bramac-Betondachsteine, die Fassade ist mit Lärchenholz-Schindel verkleidet und mit Kokosfasern gedämmt.

Die Terrasse wurde mit alten Porphyr Steinen ausgelegt.

Als Material für eine der Küche in einer großen Wohneihneit wurde Nussholz massiv verwendet.

Ein weiteres Highlight der Liegenschaft ist der alte fast **80 m2-große gemauerte Gewölbe-Weinkeller mit originalem Lehmboden** – der bereits lange vor dem Hausbau vorhanden war. Er bietet ganzjährig eine konstante Temperatur von 12 Grad C. Dieser ist perfekt geeignet, Ihre Weinvorräte zu lagern und die Ernte länger frisch zu halten.

Das Haus wurde bereits **parifiziert (Wohnungseigentum begründet**) – es wurden 3 Wohneinheiten geschaffen. Es ist jedoch möglich, die Wohneinheiten aufzuteilen, sodass **5 bis 6 Wohneinheiten** entstehen könnten.

Der riesengroße und absolut ruhig gelegene Naturgarten bietet **beste Bodenqualität** an, sich selbst zu versorgen, einfach die **Natur zu genießen** und/oder den Kindern ein **Paradies** zu Spielen zu bieten.

Zusätzlich stehen auf diesem Grundstück noch ein Glashaus, 9 Hochbeete. Der Boden hat seit **40 Jahren keine Düngung** erfahren - es ist also möglich, auf diesen Flächen biologischen Landbau zu betreiben.

Das zweite, angrenzende Grundstück bietet die Möglichkeit, eine zweite Zufahrt zum Haus zu schaffen. Es wäre auch möglich, hier ein **weiteres Gebäude** - mit 100 m2 Grundfläche - auf dieser 695 m2 großen Liegenschaft **zu errichten.** Zur Zeit steht auf diesem ein kleines Holzhaus.

Der flachere Zufahrt/Zugang über dieses Grundstück bietet auch bei Glatteis eine bequemere und sicherere Erreichbarkeit des Haupthauses.

**GESCHICHTE VON GARS:**

Gars am Kamp war bereits im Mittelalter eine Zeit lang Regierungssitz unter den Babenbergern.

Im 19. und 20. Jahrhundert wurde der Ort durch die traditionelle Sommerfrische berühmt. Davon zeugen auch die außergewöhnlich schönen Gründerzeit-Häuser im Ort. Zum Ende des 20. Jahrhundert erreichte der Ort durch den Gesundheitstourismus, der durch Willi Dungl initiiert wurde, einen Aufschwung.

**KULTUR UND NAHVERSORGUNG:**

Im Sommer findet in Gars – neben vielen anderen kulturellen Veranstaltungen - nun schon seit 1989 ein Opernfestival auf der Burgruine Gars statt.

Viele Künstler wählten und wählen Gars als Ihren Kraftort:

Falco hatte hier ein Haus, Otto Lechner, Franz von Suppé sowie Friedensreich Hundertwasser, Karl Heinz Hackl, Prof. Ernie Mangold, Marianne Mendt hatten oder haben in Gars einen Wohnsitz.

Gars verfügt über ärztliche Einrichtungen, eine gute Nahversorgung, eine Post-Partner, einen Kindergarten, Schulen, Gastronomie, und über zwei Rehabilitations-Zentren.

**KURZZEITVERMIETUNG:**

Derzeit ist das Haus in 5 Wohneinheiten aufgeteilt. Alle Wohneinheiten sind unabhängig voneinander erreichbar. Auch Parkplätze stehen genügend zur Verfügung, sodass einer zukünftigen Nutzung der Liegenschaft zur Kurzzeitvermietung nichts im Wege steht.

**ERREICHBARKEIT:**

Krems ist mit dem Auto in 35 Minuten erreichbar, mit der Bahn brauchen Sie etwas mehr als eine Stunde.

Von Wien aus sind Sie mit dem Auto in einer Stunde da, mit dem Zug fahren Sie über Wien-Spittellau in 90 Minuten nach Gars.

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Klinik <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <8.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap