# Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Garten am Rande von Gresten!



Ansicht von Straßenseite

**Objektnummer: 178102713**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3264 Gresten |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 245,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 66,00 m² |
| **Lagerfläche:** | 20,00 m² |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 4 |
| **Kaufpreis:** | 220.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Öllinger**

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger
Kirchenweg 3
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21











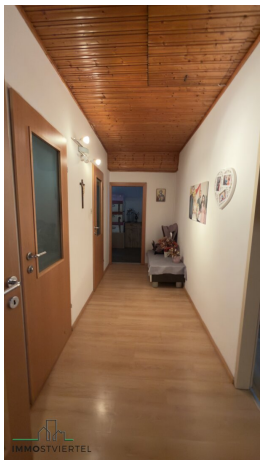




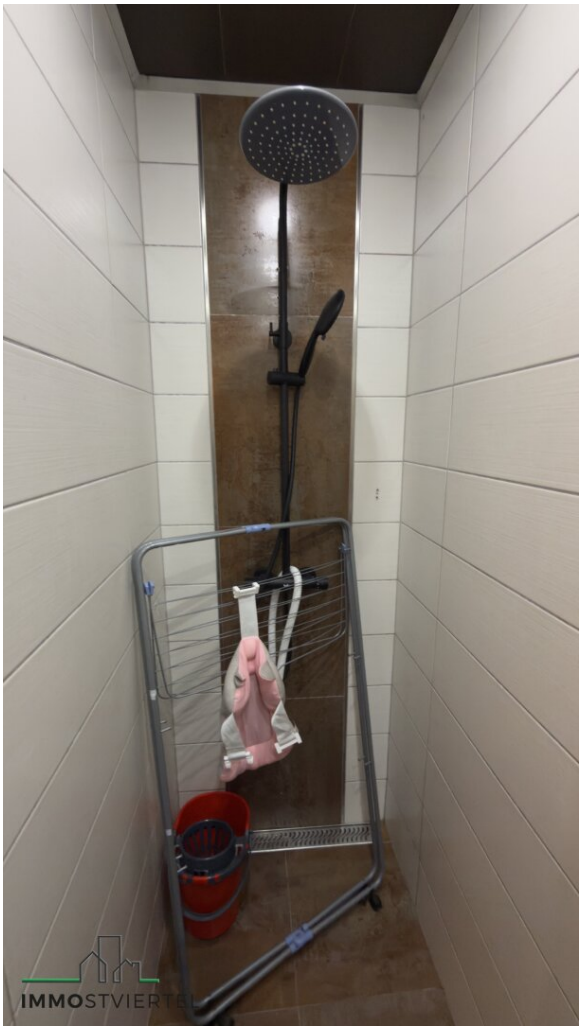




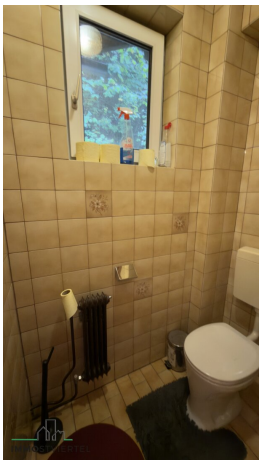































IMMOSTVIERTEL


ÖkoFEN
IMMOSTVIERTEL


IMMOSTVIERTEL

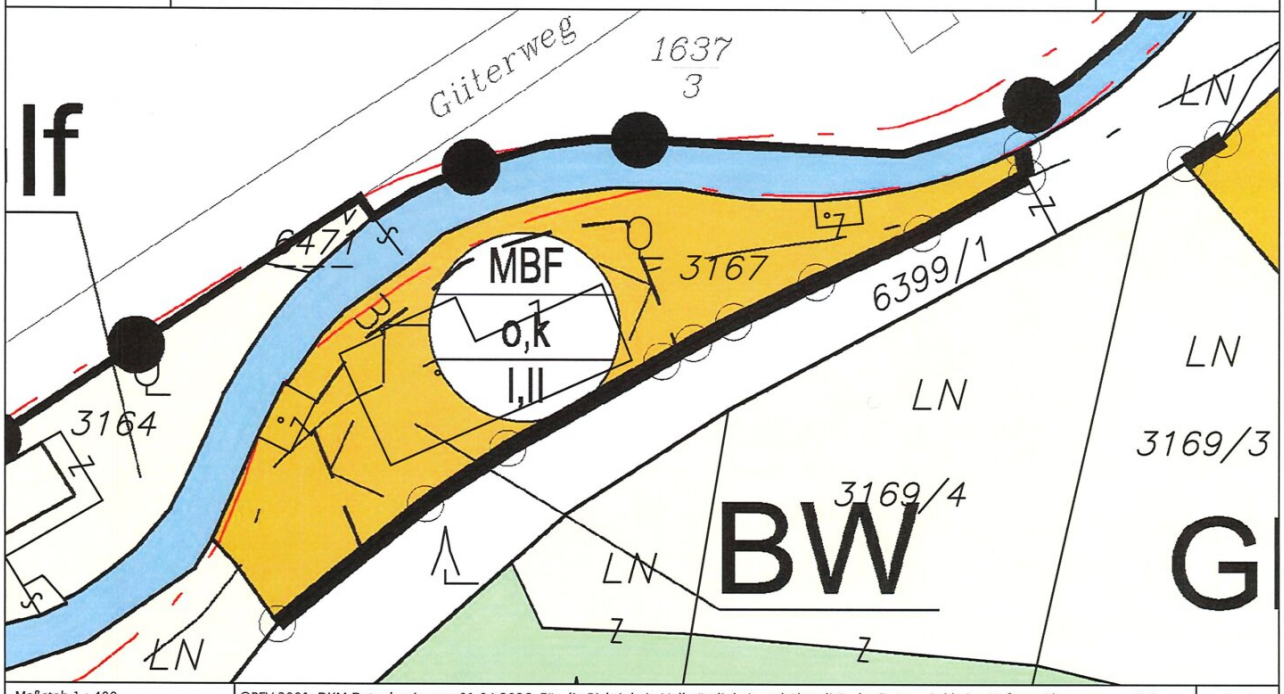

IMMOSTVIERTEL




IMMOSTVIERTEL

Gemeinde Gresten-Land
Friedhofgasse 4, 3264 Gresten
Tel: 07487/2240
Fax: 07487/2240-5
E-Mail:gemeinde@gresten-land.gv.at

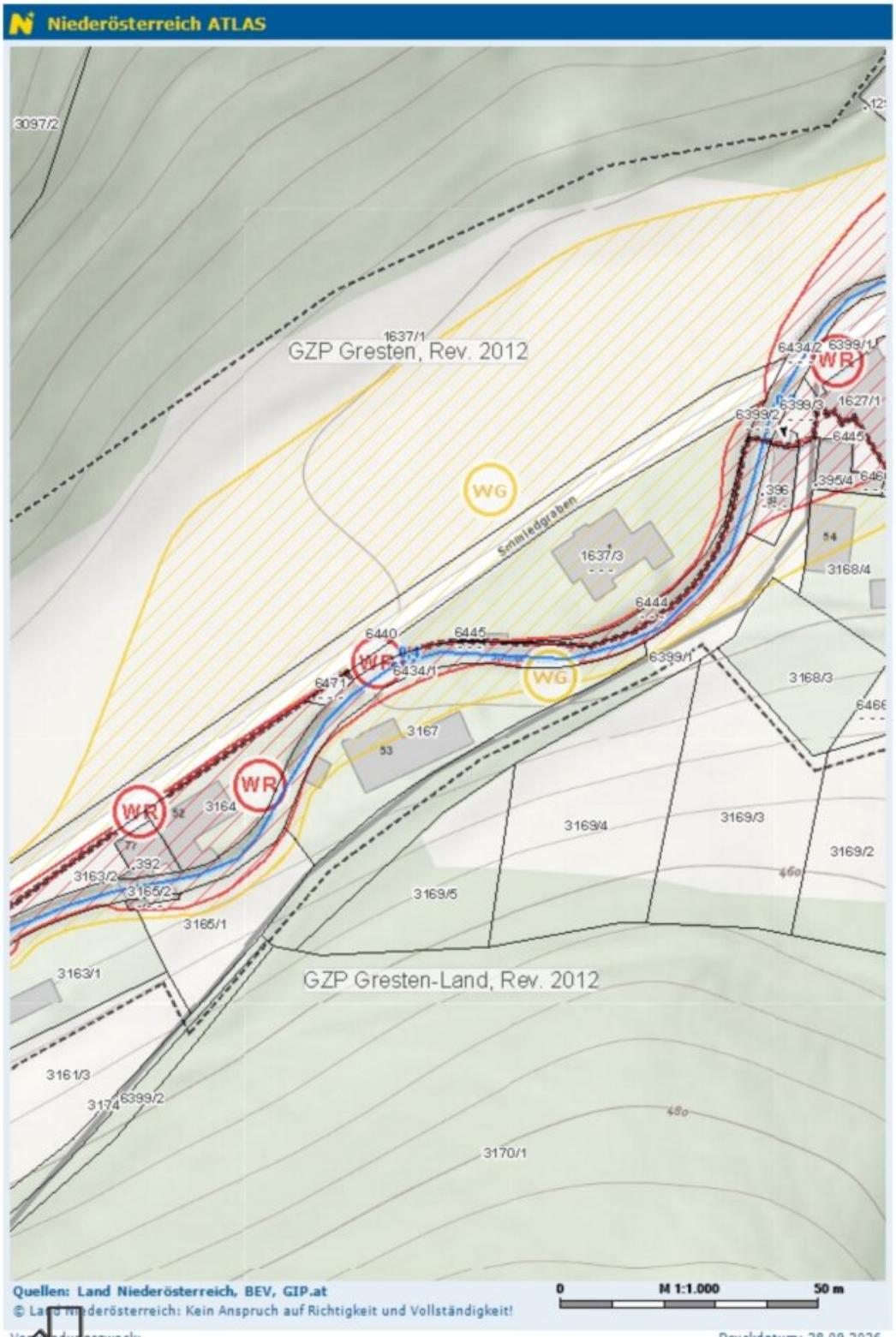
Datum: 21.10.2026
KG Schadneramt 22030
Liegenschaft Schadneramt
53



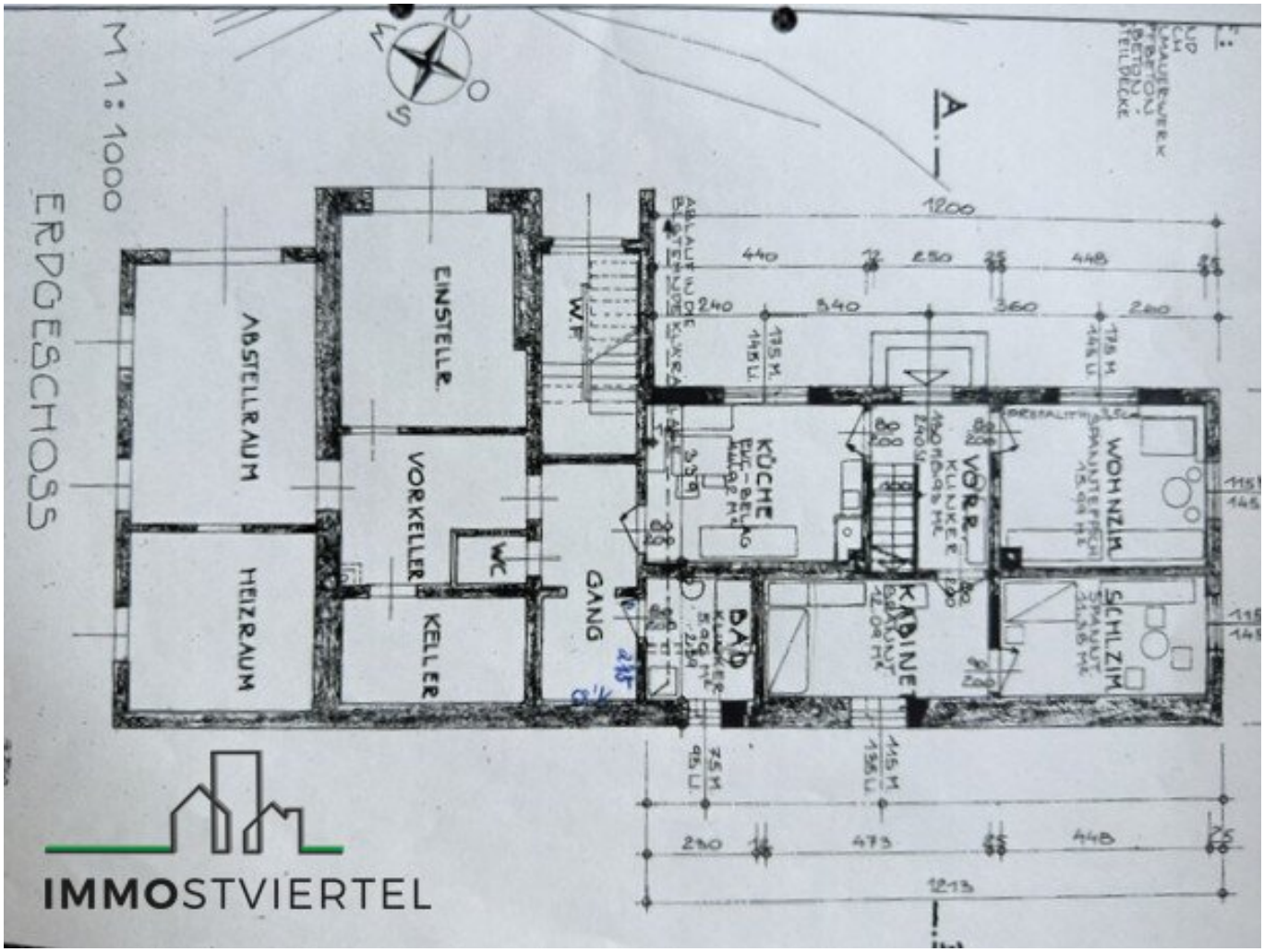

Maßstab 1 : 400

0 4 8 12 m
1cm = 4 m

©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.04.2026. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.




IMMOSTVIERTEL


M 1 : 1000
ERDGESCHOSS
ABSTELLRAUM
HEIZRAUM
EINSTELLR.
VORKELLER
KELLER
WC
W.F
GANG
KÜCHE
VORR.
WOHNZIM.
SCHLZIM.
KABINE
BAD
1200
440
650
448
240
540
360
240
1213
IMMOSTVIERTEL

OBERGESCHOSS
BALKON
WOHNZIMMER
KÜCHE
GANG
WC
BAD
KABINETT
SCHLAF-
ZIMMER
VORRAUM
ZIMMER
SPANNTEPPICH
VORR.
KLINKER
STIEGENHAUS
KLINKER
WOHNRAUM
SPANNTEPPICH
PREFALZTH 3.5cm
A
B
1200
458
253
450
240
340
360
260
555
150
144
1225
IMMOSTVIERTEL

# Objektbeschreibung

* Grundfläche: 782 m²

* Widmung: Bauland Wohngebiet

* gelbe Gefahrenzone an Rote Zone angrenzend - Schmiedgraben am Sichelschmidbach

* öffentlicher Wasseranschluss vorhanden

* öffentlicher Abwasserbeseitigung vorhanden

* EG: Nebenräume mit 2 Einstellräumen, Heizraum etc. ca. 66m²

* EG Wohnfläche ca. 79 m²

* Wohnfläche im OG gesamt ca. 166 m²

* gesamte Wohnfläche ca. 245 m²

* eventuell zwei Wohneinheiten möglich

* Bauakt  1969 Zu und Aufbauten beim Wohnhaus

* Benützungsbewilligung 1975

* Aufstockung 1976  mit Ziegel 25 cm

* Holzsatteldach mit Eterniteindeckung

* Aufbau Benützungsbewilligung 1984

* Umbauten im Wohnbereich 2003

* Fenstertausch 2006

* Dämmung der obersten Geschoßdecke 2006

* Heizungstausch 2008 auf Pelletsheizung - Ökofen Pelematic PESZO mit Prüfbefund

* Radiatoren im gesamten Wohnbereich

* Vordach bei Haustür 2013

* 2021 Fassade gemalt

* Balkon westseitig sanierungsbedürftig

* Feuchtigkeitsschäden hangseitig

* Energieausweis wird gerade erstellt

* Gartenhaus und Zugang zum Schmiedgraben -Sichelschmiedbach

* Lagerraum für Pellets separat

* eingegrabener Stahlwandpool im Garten

* Übergabe nach Vereinbarung

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.000m

**Sonstige**
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m

Post <2.000m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap