



Inserat ID: 155431

erstellt am : 05.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 390000€

Straße:

3494 Gedersdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Thomas Breuss

Tel:

t.breuss@tb-real.at

Wohnfläche: 237m²

Grundfläche: 993m²

Großes Haus mit 2 Wohneinheiten und Garten in Gedersdorf



Zum Verkauf gelangt eine schöne Liegenschaft in der Nähe des Ortszentrums von Gedersdorf. Ein großes Haus mit einer Gesamtwohnfläche von 237 m² auf 2 Ebenen auf einem Grundstück mit 993 m².

Flächenwidmung: Bauland Agrar

Es besteht die Möglichkeit, die Liegenschaft als 2 getrennte Wohneinheiten zu nutzen oder das Erdgeschoss als Büro, Praxis, Hobby-, Werkstatt- oder Lagerraum zu verwenden.

Die Ursprünge dieser Liegenschaft gehen auf ca. 1820 bis 1850 zurück, in den 1980er Jahren erfolgte ein Zubau / Ziegel / Massivbauweise

Die jetzige Besitzerin renovierte das Haus umfangreich nach dem Erwerb 2012:

2012: neue Fenster 3-fach verglast, neue Haustüre, alle Innentüren neu

2013: Vollwärmeschutz, Fassade

2013: Fernwärmeanschluss und neue Heizkörper, neue Luft/Wärmepumpe (nur Warmwasser im Sommer)

2016: Innenverputz

2017: Sanitäranlagen im EG und OG

2019: Terrassengeländer neu, Nirostiege aussen, Gartentor neu

Raumaufteilung:

Keller: Erdkeller / ursprünglich Weinkeller /

EG: Vorraum, Küche mit neuwertigen Elektrogeräten, Esszimmer, Waschraum, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer

OG: Vorraum, Küche mit neuwertigen Elektrogeräten, Bad, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Wohnzimmer, Schlafzimmer 3, WC

Die kpl.eingerichtete Küche hat genügend Platz für einen Esstisch, über das große Wohnzimmer ist auch die geflieste Terrasse (39,4m²) begehbar (südliche Ausrichtung!), wo man über die Nirostiege direkt zum Garten gelangen kann.

3 Schlafzimmer sowie ein Bad mit neuwertiger Duschkabine und großer Eckbadewanne bieten genügend Platz für Ihre Familie.

Durch die Renovierungs- und Umbaumaßnahmen und die liebevolle Gestaltung des Gartens mit Gartenhäuschen, Aufstellpool und Sitzgelegenheiten entstand eine wunderbare Wohlfühl Oase, den Sie mit Familie und Freunden in vollen Zügen genießen können.

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt im Winter durch einen Fernwärmeanschluss, über den Sommer wird das Warmwasser mittels einer Luft/Wärmepumpe kostengünstig erwärmt.

Der Weinkeller ließe sich relativ kostengünstig wieder "reaktivieren", um seine eigenen edlen Tropfen in typischen Ambiente lagern und genießen zu können.

Öffentliches Verkehrsnetz:

* Bahnverbindung nach Krems und nach Wien

* B35 sind Sie in 6 Minuten in Krems und in 3 Minuten via Stratzdorf auf der S5 - wo sie in ca. 30 Minuten Tulln und in 50 Minuten Wien Floridsdorf erreichen.

Aufgrund der alten Bausubstanz im Erdgeschoss ist an 3 kleinen Stellen Feuchte sichtbar, dies ist jedoch nur ein optischer Mangel.

Das Haus ließe sich perfekt für eine Praxis / Wohnkombination nutzen:

Im Vorgarten Parkplätze für 3 Kfz, im Erdgeschoss ist mit knapp 87m² ausreichend Platz für Behandlungs- oder Warteräume für Patienten gegeben.

Im Obergeschoss ausreichend Wohnfläche für seinen Privatbereich.

Anschauen lohnt sich auf alle Fälle!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
GesundheitArzt <4.000m Apotheke <4.000m Klinik <4.500m Krankenhaus

<6.000mKinder & SchulenSchule <1.500mKindergarten
<1.500mUniversität <7.000mHöhere Schule
<6.000mNahversorgungSupermarkt <3.000mBäckerei
<3.000mEinkaufszentrum <5.500mSonstigeBank <500mGeldautomat
<500mPost <500mPolizei <3.500mVerkehrBus
<500mAutobahnanschluss <2.500mBahnhof <500mFlughafen
<4.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 993m²

Wohnfläche: 237m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Fern,Zentral

Befuerung: Fern,Luftwärmepumpe,

hwbwert: 92m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.22m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 390000€

Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Breuss

E-Mail: t.breuss@tb-real.at