



#0004003378

## Stadthaus mit sehr gepflegtem Garten und vielen Möglichkeiten - weitere Bebauung möglich!

4560 Kirchdorf an der Krems



Kaufpreis:	598.000,00 €
Wohnfläche:	288,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11

### IHR BETREUER



Ursula Mizelli  
Immobilientreuhänderin  
Real-Treuhand Immobilien  
mizelli@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8142 82862  
+43 50 6596 8080





## BESCHREIBUNG

Dieses charmante zweistöckige Stadthaus besticht mit seiner tollen Lage und dem großen, sehr gepflegten und ruhigen Garten. Es besteht die Möglichkeit ein weiteres Gebäude im Garten zu errichten.

Mit seinen rund 288 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen bietet es ausreichend Platz für Ihre Familie. Das Wohnhaus ist teilunterkellert.

Im Erdgeschoß befinden sich ein sehr großzügiger Eingangsbereich, Abstellraum, WC, Küche, Esszimmer, Bibliothek und das Wohnzimmer. Von hier gelangen Sie auf die Terrasse und in den sehr schön angelegten Garten. Das 1. Obergeschoß verfügt über ein Badezimmer, WC, drei Schlafräume, Büro und Arbeitsraum. Vom Elternschlafzimmer erreichen Sie den nach Westen ausgerichteten Balkon. Zudem gibt es im 1. Obergeschoß noch eine sehr sonnige Terrasse über der Garage.

Im 2. Obergeschoß befinden sich ebenfalls ein Badezimmer mit WC und drei Schlafzimmer.

Das Wohnhaus wurde ca. 1961 in Ziegelmassivbauweise errichtet, 1970 wurde das Dachgeschoß ausgebaut. Das Objekt ist in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand.

Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper mit der Fernwärme Kirchdorf.

Wohnfläche rd. 288 m<sup>2</sup>

(EG rd. 116 m<sup>2</sup>. 1. OG rd. 112 m<sup>2</sup>, DG rd. 60 m<sup>2</sup>)

Keller rd. 80 m<sup>2</sup>

Grundfläche rd. 1.123 m<sup>2</sup>

Nicht barrierefrei



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1961
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 288 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.123 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	08.02.2023
Gültig bis	07.02.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	216,00
HWB Klasse	 <b>F</b>
fGEE Wert	2,92
fGEE Klasse	 <b>E</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	11
Etagen	4
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	7
Terrassen	1
Balkone	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	598.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	598.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Sehr zentrale Lage

Stadtzentrum ist in wenigen Gehminuten erreichbar

Schulen, Kindergarten, Ärzte und Krankenhaus sind beinahe alle fußläufig zu erreichen

zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten

Restaurants in unmittelbarer Nähe

Zuganbindung - Bahnhof Kirchdorf

Autobahn A9 in wenigen Fahrminuten erreichbar

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 500m: Volksschule 1

< 500m: Neue Mittelschule 1

< 500m: Bundesrealgymnasium und Bundes-Oberstufenrealgymnasium

< 500m: Bundeshandelsakademie

< 500m: Höhere Bundeslehranstalt für Wirtschaftliche Berufe

< 500m: Landesmusikschule

### Gesundheit

< 500m: Landeskrankenhaus Kirchdorf



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Stadthaus Kirchdorf](#)

