



#0004003378

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

4560 Kirchdorf an der Krems



Purchase price: 598.000,00 €

Living Area: 288,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 11

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1961
Heating	District Heating: District Heating
Car Spaces	Garage

### AREAS

Living Area	ca. 288 sqm
Base Area	ca. 1.123 sqm
Cellar Area	ca. 80 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	08.02.2023
Valid until	07.02.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	216,00
HWB Class	 F
fGEE Value	2,92
fGEE Class	 E

### SEGMENTATION

Total Rooms	11
Floors	4
Bathrooms	2
Toilets	3
Bedrooms	7
Terraces	1
Balconies	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	598.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	598.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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

## INFRASTRUCTURE

### Education

< 500m: Volksschule 1

< 500m: Neue Mittelschule 1

< 500m: Bundesrealgymnasium und Bundes-Oberstufenrealgymnasium

< 500m: Bundeshandelsakademie

< 500m: Höhere Bundeslehranstalt für Wirtschaftliche Berufe

< 500m: Landesmusikschule

### Health

< 500m: Landeskrankenhaus Kirchdorf



GALLERY





## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Stadthaus Kirchdorf](#)

