

**EINMALIG! Top gepflegtes Jahrhundertwende-Wohnhaus
in Gmünd - Ruhelage**



Objektnummer: 94954

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3950 Gmünd
Baujahr:	1901
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	239,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 313,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,50
Kaufpreis:	195.000,00 €
Infos zu Preis:	

optional: Nebengrundstück ca. 635 m² um € 99.000,--

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilien Treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6









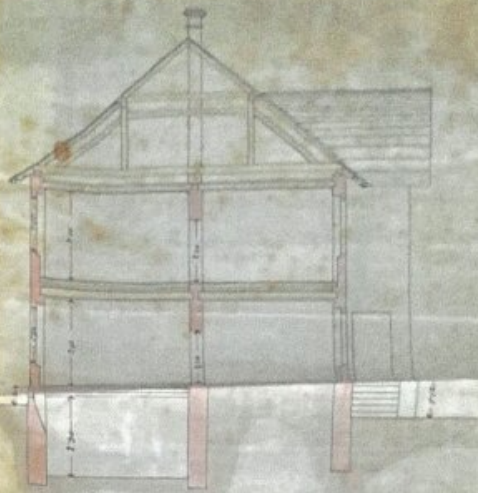




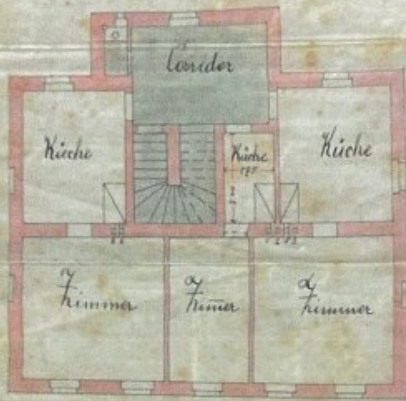




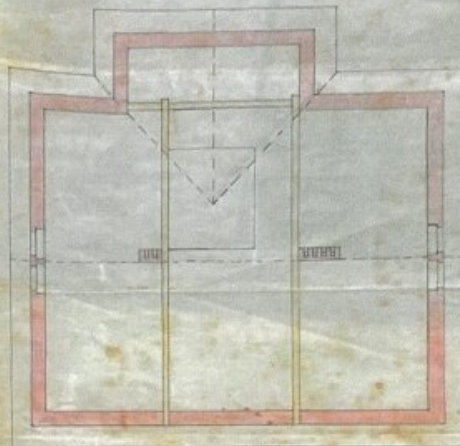
Plan
zum Bau eines Wohnhauses
gehörig Herrn Stephan Harschulek
in Ehrendorf.



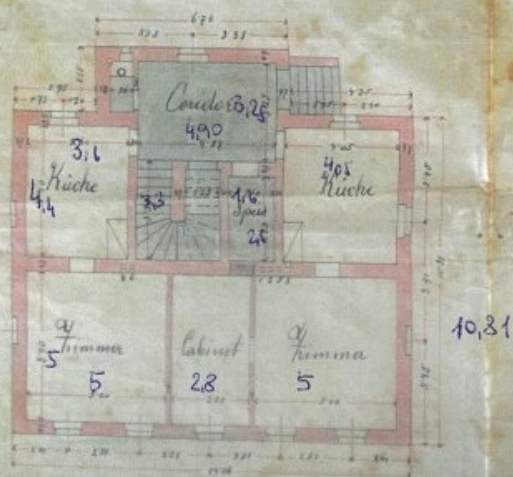
I Stock



Dachboden



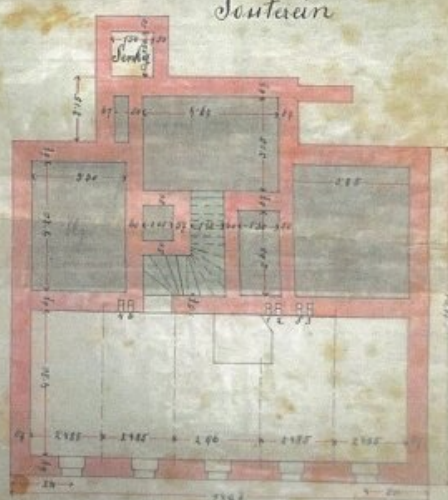
Parterre



14,06

Maßstab - 1:100.

Soutain



Stamm



Objektbeschreibung

Dieses **großzügige Wohnhaus** wurde **im Jahre 1901 in Ehrendorf** mit Blick auf die Ortskapelle der hl. Barbara **errichtet**. Ehrendorf ist gemeindepolitisch zwar der Gemeinde Dietmanns zugeordnet, liegt aber **im südwestlichen Gemeindegebiet von Gmünd**.

Die Liegenschaft befindet sich **west-östlich ausgerichtet** in ruhiger Lage und bietet von sämtlichen Fenstern **wunderschöne Aussichten** entweder **ins Grüne** oder auf die gepflegten Gebäude in der Umgebung. Zum Haus gehören auch noch die im Jahr **2007 errichtete Kleingarage** sowie die **Gartenscheune**. Die links vom Haus liegende Baulandparzelle mit einer Größe von rd. 635 m² kann zum Preis von € 60.000,-- zusätzlich erworben werden.

Die beachtliche **Wohnfläche** von **fast 240 m²** verteilt sich **nahezu ident auf die beiden Etagen** des Hauses. In jedem Stockwerk gibt es Diele, Küche, Bad, separates WC sowie auch jeweils vier weitere Zimmer auf beiden Ebenen. Gleichzeitig, mit Montage der **Gaszentralheizung** und des Warmwasserspeichers im Jahre **1992**, wurden alle Fenster durch **Kunststoff-Isolierglasfenster** ersetzt. Im Keller gibt es ein Hauswasserwerk, das mit dem Wasser aus dem Schachtbrunnen im Garten gespeist wird. Außerdem ist hier unten ein Waschmaschinenanschluss vorhanden sowie eine **Saunakabine mit Dusche** und ein direkter Gartenausgang. Der **geräumige Dachboden** bietet zusätzlichen Stauraum.

Gmünd ist, neben Krems, die **wirtschaftlich bedeutendste Stadt des Waldviertels** und liegt im nordwestlichen Teil, unmittelbar an der Grenze zu Tschechien. Gmünd bietet kulturelle Vielfalt mit Konzerten, Kabaretts, Kulturfestivals und einem breitgefächerten musikalischen Angebot. Großgeschrieben wird in Gmünd auch die Wirtshauskultur. Spielplätze und verschiedenste Sport- und Freizeiteinrichtungen sorgen in Gmünd für ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm. Die saubere Luft und das angenehme Klima begünstigen Aktivitäten in der freien Natur. Eine beliebte Wander- und Laufstrecke, der Teichkettenweg, verbindet naturnahe, mit Schilfgürteln und Eichenalleen versehene Teiche. Die Sternwarte bei Höhenberg beschert unvergessliche Blicke in den Sternenhimmel ohne Lichtverschmutzung, ein Ausflug mit der Waldviertelbahn, einer historischen Schmalspurbahn zwischen Groß-Gerungs, Gmünd und Litschau, ist ein Erlebnis für die ganze Familie.

Selbstverständlich kommt auch die Bildung der Kinder hier nicht zu kurz! Im nahen Umkreis des Wohnhauses gibt es verschiedene Kindergärten; Volks-, Mittel- und Musikschule samt dem Kinderhaus, einer Ganztagsbetreuung ab einem Jahr, sowie BG und BRG sind mit dem Bus schnell erreichbar. Auch andere weiterführende Schulen, wie z.B. die HAK/HAS im Schulzentrum Gmünd stehen zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap