

## **TOP Wohnhaus mit 2 (ev 3) Einheiten samt Pool, Garage und 1 Geschäftslokal**



Pool mit Kuppel

**Objektnummer: 7879/196**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4552 Wartberg an der Krems
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	388,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Mayr**

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems

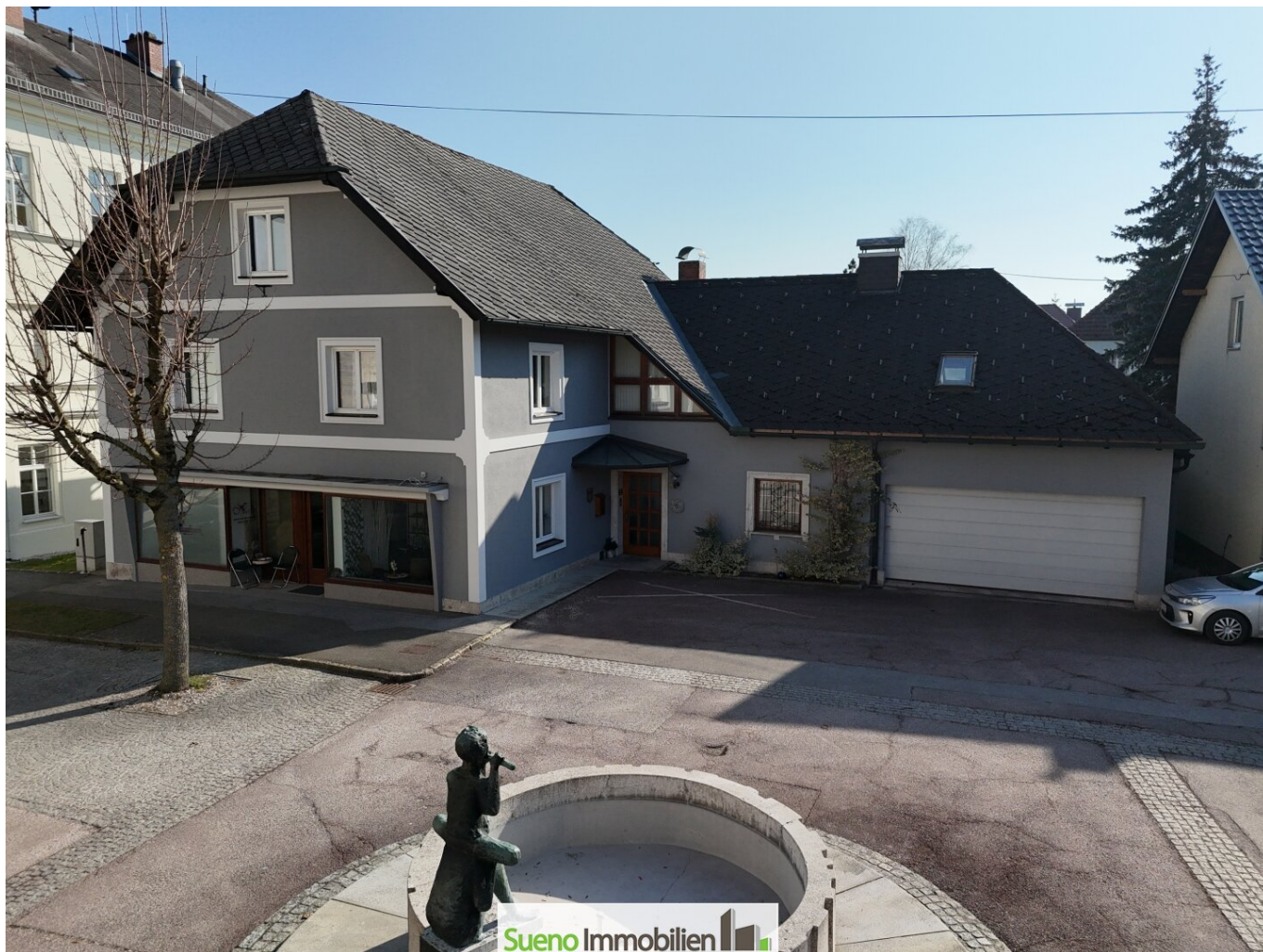
H +43 699 1166 2800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

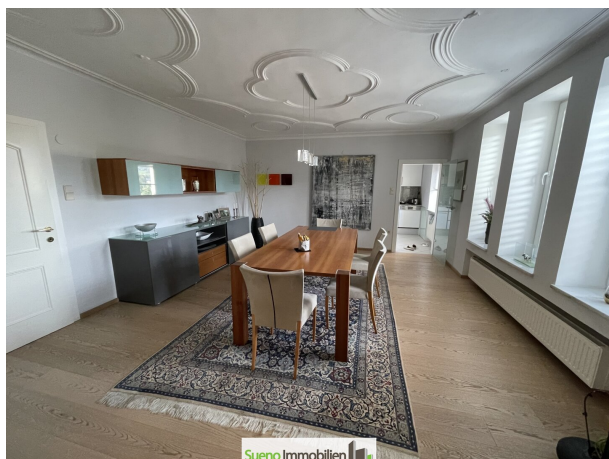




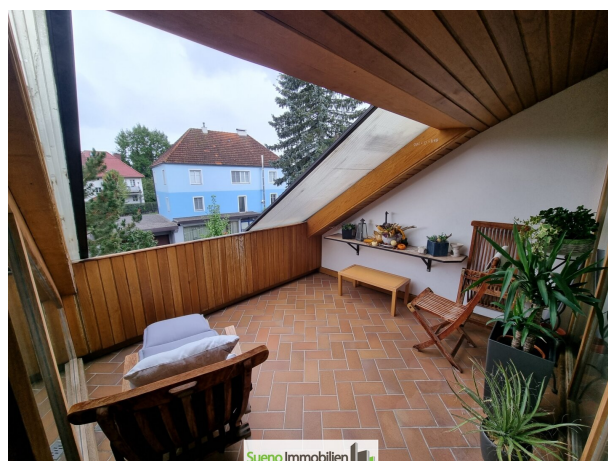
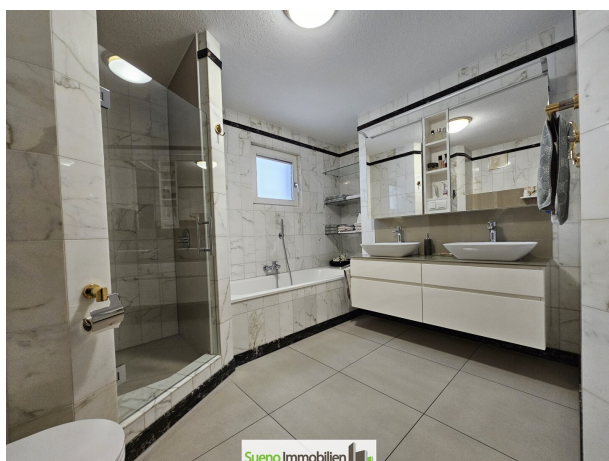




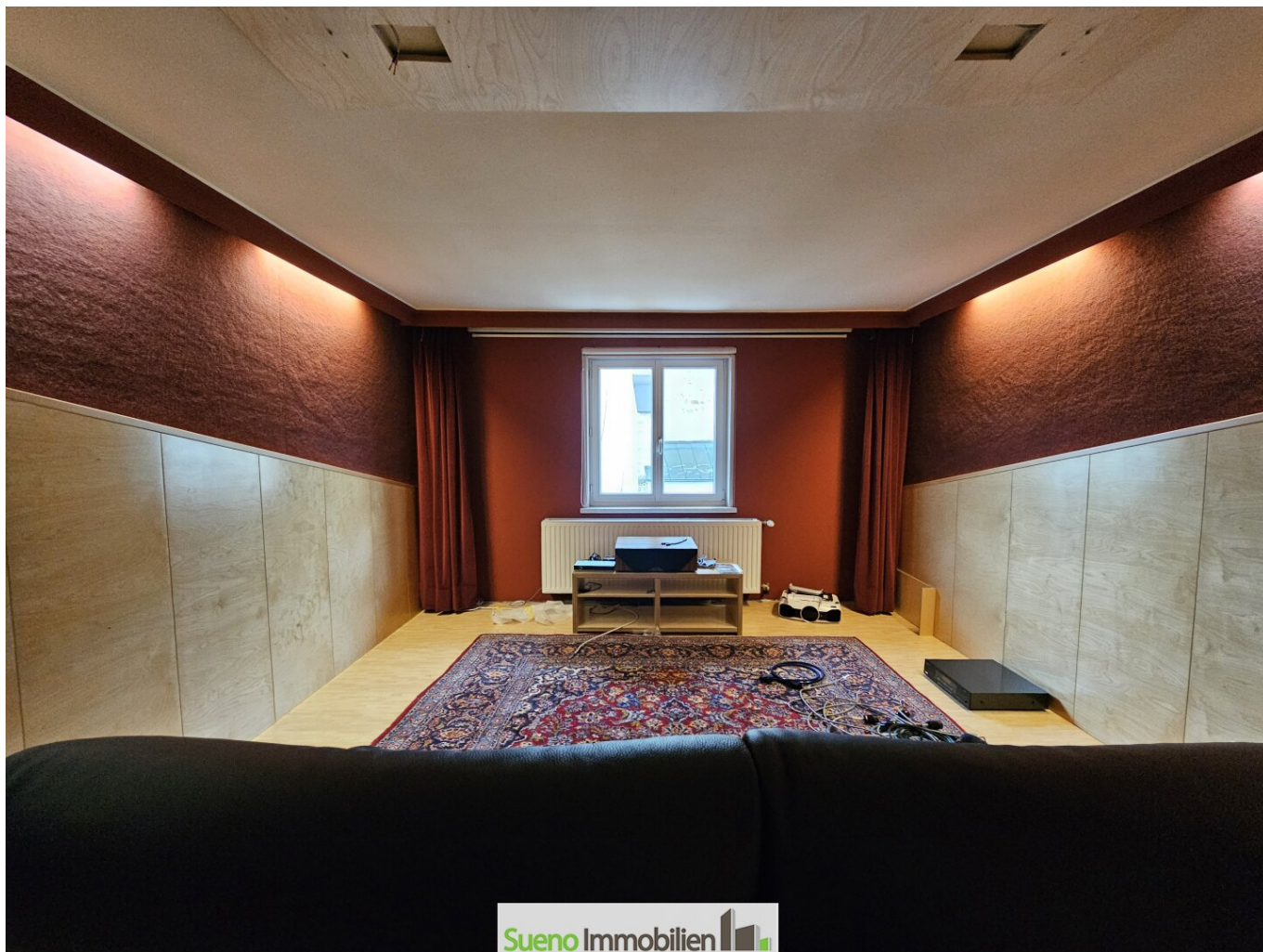




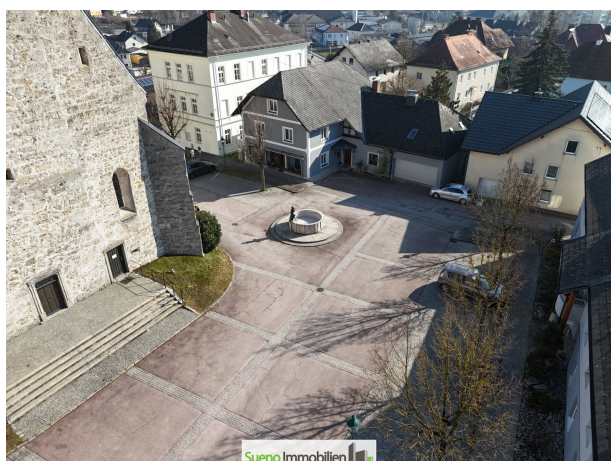


















## Objektbeschreibung

**Liebevoll saniertes Wohnhaus auf 3 Etagen (2 Wohn-Einheiten, erweiterbar auf 3 Einheiten) in zentraler Lage in 4552 Wartberg/Krems!**

**Info/Expose sowie ausführliches Bildmaterial steht auf der SUENO-Website zum Download zur Verfügung - vielen Dank!**

Das Wichtigste in Kürze:

- 1 Wohneinheit in PREMIUM-Qualität (Hauptwohnteil im OG) mit ca. 200 m<sup>2</sup>
- 1 Wohneinheit (Hauptwohnteil im EG) mit ca. 110 m<sup>2</sup> (derzeit ungenützt/frei)
- Eventuell dritte Wohneinheit möglich (derzeit Fitnessbereich EG)
- 1 Geschäftslokal mit ca. 40 m<sup>2</sup> (vermietet)
- RIESIGE Garage für 3 Autos!
- Massivbauweise
- Wellness- und Fitnessbereich
- Pool NEUWERTIG mit Überdachung!
- Home-Cinema-Raum
- Dachterrasse uneinsehbar
- Garten defacto uneinsehbar



- zentrale Lage
- tolle Spazierwege entlang der Krems sowie Radwege in unmittelbarer Nähe
- Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Trafik etc. in unmittelbarer vor der Haustüre
- familienfreundliche Lage für Familien
- Und viele weitere Pluspunkte mehr...

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.000m

Polizei <7.000m



**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap