

**Einfamilienhaus sanieren oder zwei separate  
Wohneinheiten gestalten!**



**Objektnummer: 7446/508**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4560 Kirchdorf an der Krems
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	147,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	68,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 368,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,50
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pramhas**

PRIMO  
Anton-Herzog-Straße 1  
4560 Kirchdorf an der Krems









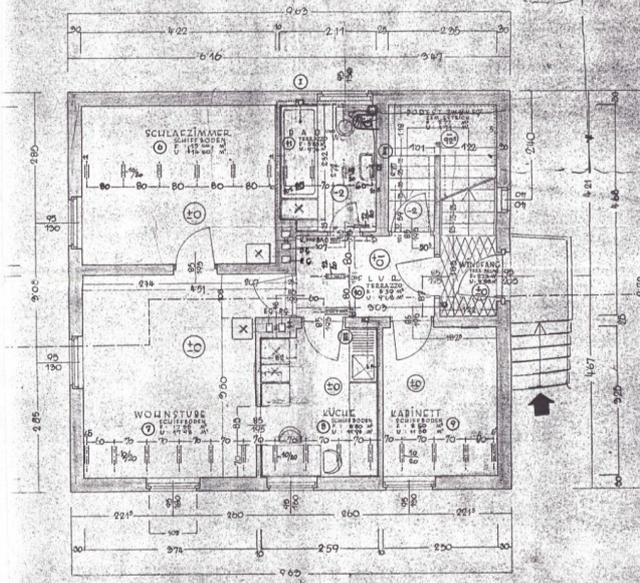


## Marcel Pramhas

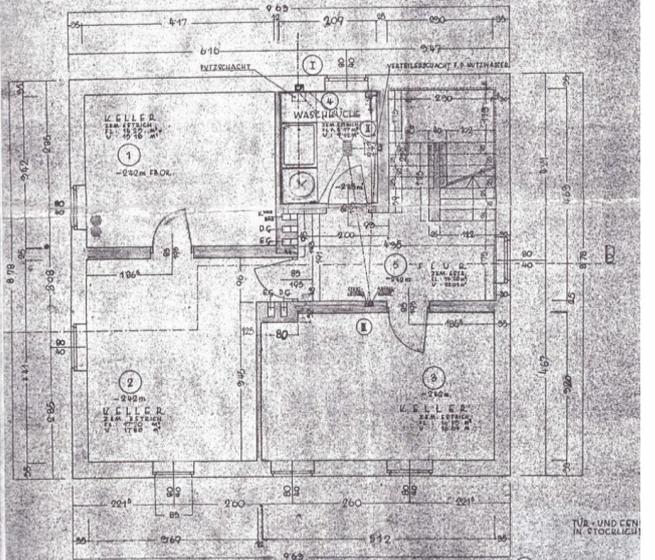
Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger



E R D G E S C H O S S



K E L L E R G E S C H O S S



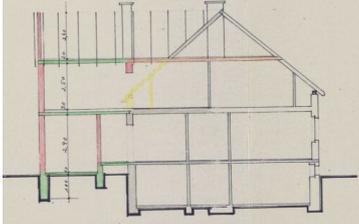
- TÜR- UND GEBÄUDE  
IN STÜCKLICHT
- ① ZU- UND ABLEITUNG
  - ② ZU- UND ABLEITUNG  
BEI AUßERAUßEN
  - ③ ZU- UND ABLEITUNG

**EINREICHPLAN 1:100**  
 FÜR DEN ZUBAU EINER GARAGE-WOHNRAUM  
 AN DAS BESTEHENDE **WOHNHAUS**  
 DES HERRN FRANZ **MAYR**  
 FÜR HERRN JNG. FRANZ **MAYR**  
 IN KIRCHDORF A/B KR. ANGER NR. 22

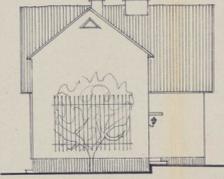


BAUVERMESSUNG  
 JOSEF ZWETTLER  
 KIRCHDORF/KREMS  
 61, Pöschelgasse  
 BAUFÜHRER:

*Josef Zwettler*  
 BAUFÜHRER:



SCHNITT A-B.

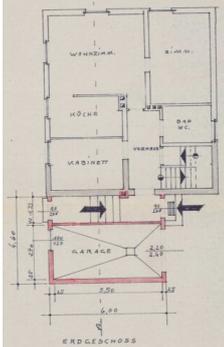


NORDOSTANSICHT

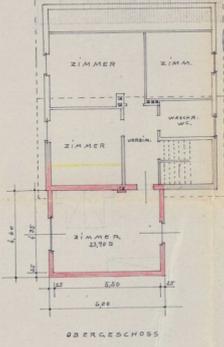


NORDWESTANSICHT

Gemeinsamt des Marktes  
 Kirchdorf a. d. Krems  
 Die Bauvermessung wurde  
 am 17. Mai 1963 im Landratsamt  
 Kirchdorf a. d. Krems, 17. Mai 1963  
 Kirchdorf, am 17. Mai 1963  
 Der Bürgermeister:  
*Leinweber*



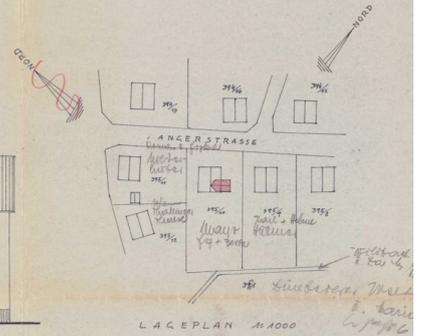
ERDGESCHOSS



OBERGECHOSS



SÜDOSTANSICHT



LAGEPLAN 1:1000

KIRCHDORF IM MÄRZ 1963

## Objektbeschreibung

**Wer ein ruhiges, zentrales Haus mit viel Potential sucht, ist hier genau richtig!**

Dieses 1951 erbaute Wohnhaus bietet ihnen viel Raum zur individuellen Gestaltung – Ideal für Eigenheimsuchende mit kreativen Ideen.

Im **ERDGESCHOSS** finden Sie auf **ca. 64 m<sup>2</sup>**:

- Flur mit Zugang zu Keller und Obergeschoss
- Kabinett
- Bad inkl. Toilette
- Wohnzimmer
- Küche
- Weiteres Zimmer

Im **OBERGESCHOSS** finden Sie auf **ca. 83,5 m<sup>2</sup>**:

- Flur mit Zugang in den Dachboden über eine Klapptreppe
- Bad inkl. Toilette
- Küche und Esszimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Büroraum

Im **KELLERGESCHOSS** finden Sie auf **ca. 69 m<sup>2</sup>**:

- Lagerräume
- Waschküche
- Werkstatt
- Haustechnik

Im **AUSSENBEREICH** finden Sie:

- Ein 881m<sup>2</sup> großes, ebenes und umzäuntes Grundstück in südlicher Ausrichtung
- Eine 1963 errichtete und gemauerte Garage
- Eine weitere Fertigteilblechgarage

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap