

## **Bungalow in Gneixendorf überzeugt mit mediterranem Flair - wohnen mit Urlaubsfeeling!**



**Objektnummer: 1176-2**

**Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Bungalow                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3500 Krems an der Donau                 |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1998                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 115,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 280,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 115,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 83,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,96                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 595.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 140,00 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 72,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

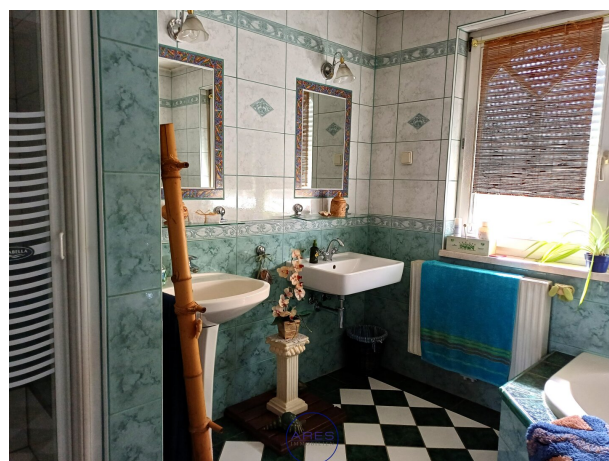


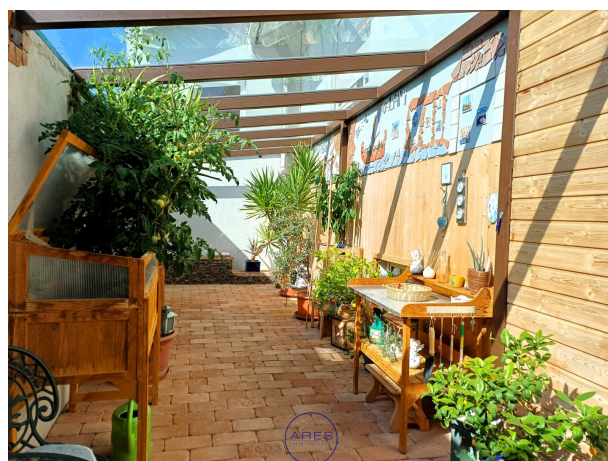
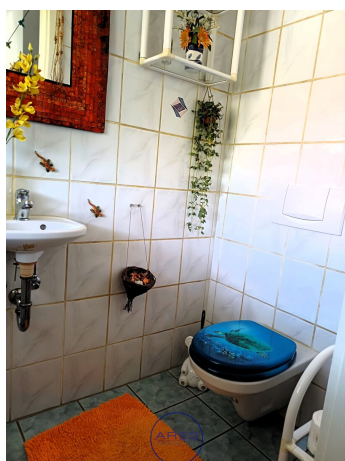
**Eleonora Gundacker**

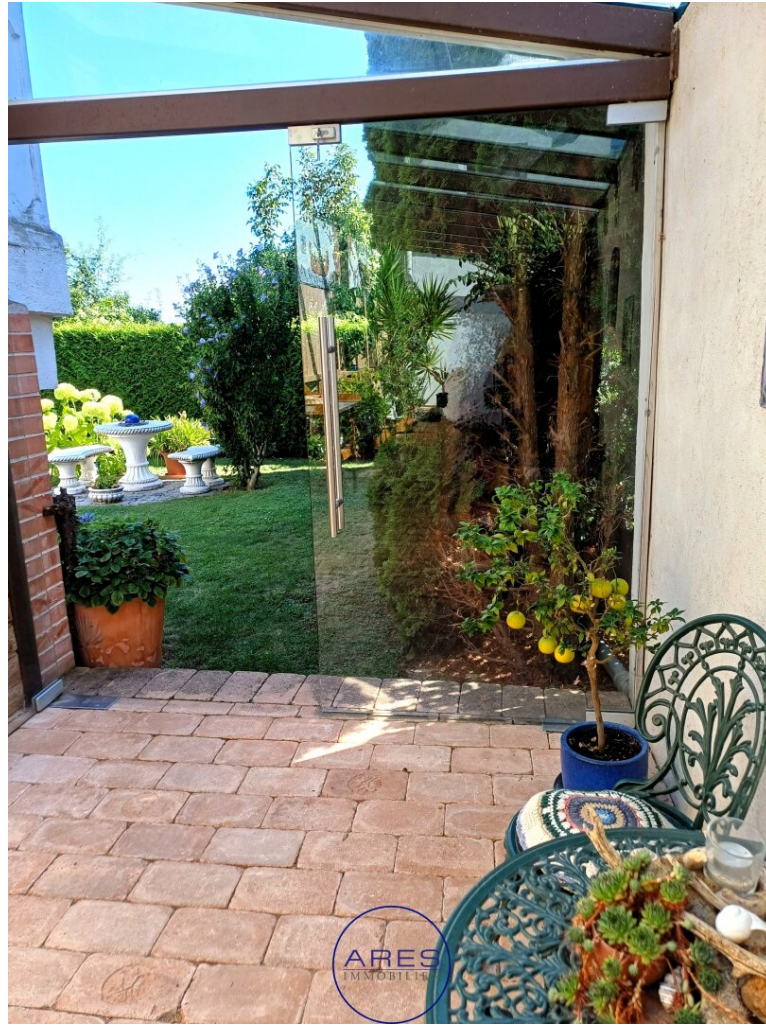


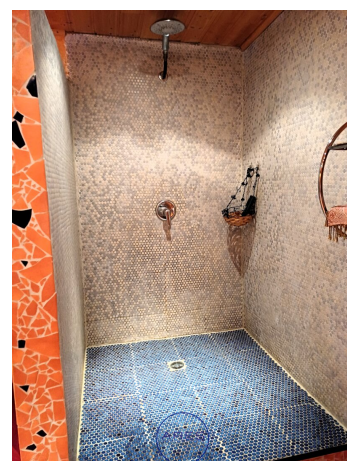




















## Objektbeschreibung

Dieser 1998 errichtete Elk-**Bungalow** wurde mit viel Liebe zum Detail immer weiter ergänzt ... eine **Doppelgarage** angebaut, ebenso eine **Orangerie**, in welcher neben heiklen Zitrusfrüchten auch viele weitere Pflanzen gefahrlos überwintern können, ein **großer Swimmingpool**, eine **Sauna** mit großzügigem **Freizeitraum**, **Fitnessraum**, **Werkstatt** für den Hobby-Handwerker ... alles mit besten Materialien perfekt ausgestattet.

Der Bungalow - **umgeben von Veranda, Wintergarten und Balkon** - beherbergt neben Diele, WC, einem großzügigen Badezimmer, Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer - als Büro oder Kinderzimmer nutzbar, eine **funktionell eingerichtete Küche** ein großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf Veranda und in den Wintergarten **mit herrlichem Blick bis Göttweig** und weiters in den **wunderbaren Garten**. Das ursprünglich geplante weitere Kinderzimmer könnte vom Wohnzimmer wieder abgetrennt werden.

Der Abstellraum wurde abgeändert und eine Spartreppe ins Kellergeschoß eingebaut, von welchem auch eine Stiege in die Garage führt. Beheizt wird mittels Gas. **Die Heizkosten sind mit derzeit € 72,- monatlich ausgesprochen gering.**

Das **direkt an diese Liegenschaft angrenzende Grundstück steht derzeit ebenfalls zum Verkauf** und würde somit für Gartenliebhaber eine **tolle weitere Ergänzung** bieten. Siehe dazu **Objektnummer 3046** bzw. [Baugrund mit Fernsicht in bester Lage in Gneixendorf](#).

Fordern Sie weitere Unterlagen - eventuell zu beiden Liegenschaften an!

Meiner Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer wegen ist die Angabe **Ihres vollständigen Namens, Ihrer Wohnanschrift und Ihrer Telefonnummer** absolut erforderlich. Sie erhalten dann alle relevanten Dokumente und Details. Im Anschluss können wir dann gerne einen Besichtigungs- und Beratungstermin vereinbaren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap