

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



Südostansicht von der Gasse

**Objektnummer: 94954**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3950 Gmünd
<b>Baujahr:</b>	1901
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	239,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 313,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,50
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

optional: Nebengrundstück ca. 635 m<sup>2</sup> um € 99.000,--

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6

























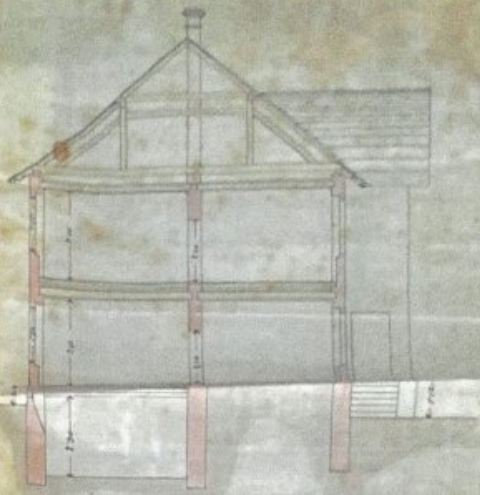




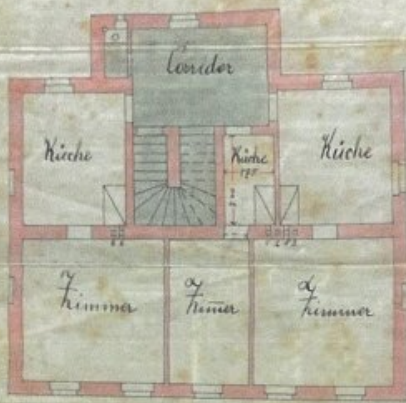




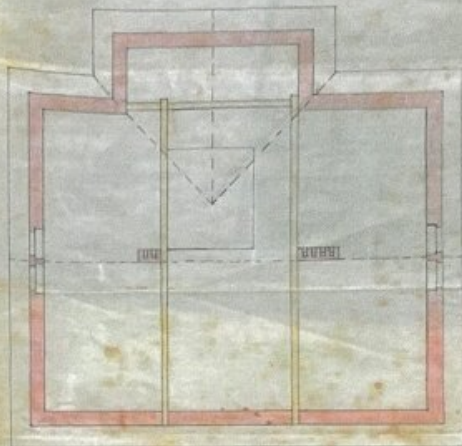
Plan  
 zum Bau eines Wohnhauses  
 gehörig Herrn Stephan Marschall  
 in Ehrendorf. 1794



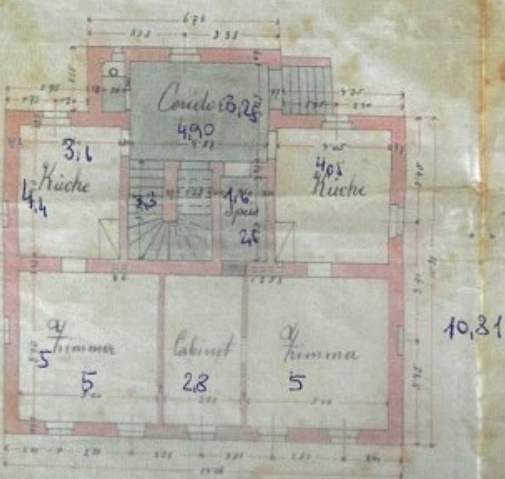
I Stock



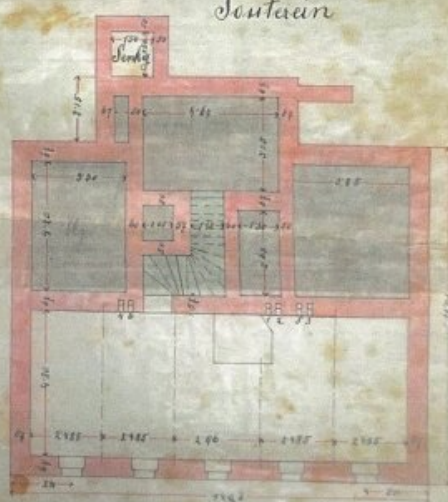
Dachboden



Partee



Soutain



14,06

Maßstab - 1:100.

*L. Hoffmann*







## 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 m<sup>2</sup> kann zum Preis von € 99.000,-- zusätzlich erworben werden.

Die beachtliche **Wohnfläche** von **fast 240 m<sup>2</sup>** 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 direktem 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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap