

Beratung & Verkauf:  
 Petra Höpfner  
 T +43 676 550 39 40



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 1934  
 3571 Zitternberg

### KAMPTALJUWEL SUCHT INDIVIDUALISTEN!

Wohnfläche	330,00 m <sup>2</sup>	fGEE	1,77
Zimmer	11	HWB (kWh/qma)	104,7
Badezimmeranzahl	4		
Kaufpreis	429.000,- €		

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das ehemalige Wirtshaus - **3-Mäderl-Haus** - im Ortsteil Gars-Zitternberg mit Zimmervermietung hatte im Kamptal lange Sommerfrische-Tradition!

Die Natur, die Ruhe, die umliegenden Wälder sowie die Nähe zum Kamp inspirieren heimische und auswärtige Künstler. Diese finden hier ausreichend Platz für Ateliers uvm.

Das Haus wurde ab 2002 auf fünf Wohneinheiten umgebaut.

#### Arbeiten + Wohnen

großzügiges Platzangebot für eine Großfamilie

Vermietung der Wohnungen als Anlageobjekt

Ferienwohnungen

Dienstwohnungen für umliegende Betriebe

Derzeit sind 4 Wohneinheiten vermietet! Details dazu können gerne übermittelt werden.

Die kleine Wohneinheit kann nach eigenen Bedürfnissen fertiggestellt werden!

#### Erdgeschoß

Wohnung 1: ca. 45 m<sup>2</sup>

Vorraum

Bad

WC

Küche

Schlafzimmer

Terrasse, Abstellräume

weitere ca. 43 m<sup>2</sup>: derzeit Lager, wäre noch fertigzustellen (evtl. Büronutzung)

#### 1. Obergeschoß

Wohnung 2: ca. 130 m<sup>2</sup>

Vorraum

Bad

WC

3 Schlafzimmer

Wohnküche mit Ausgang auf eine großzügige Terrasse mit Grünblick

Kaminofen

Außenabstellräume

**2. Obergeschoß**

Wohnung 3: ca. 110 m<sup>2</sup>

Neuwertig

Vorraum

Bad

WC

Küche

Schwedenofen

2 Schlafzimmer

Wohnzimmer

Wohnung 4: ca. 45 m<sup>2</sup>

Wohnküche

Bad mit WC

Lagerraum im Dachgeschoß

Garage

Keller

Gesamtgrund ca. 547 m<sup>2</sup>

Hauszentralheizung – Öl, + Solaranlage

Anschlüsse: Ortswasser, Brunnen, Strom

Individualisten finden hier Ihren Rückzugsort.

Kaufpreis € 429.000,--

In nur wenigen Autominuten erreicht man den Luftkurort Gars am Kamp. Die Gemeinde bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Sport- und Erlebnisbad, Tennisplatz, Eislaufplatz, Oper (Burg Gars), Bar, Freizeitanlage „Wörth“, Spielplatz, Fußballplatz, idyllische Wander-, Lauf- und Walkingstrecken.

Neben dem Angebot an Aktivitäten finden sich im malerischen Ort Gars im Kamptal auch Geschäfte und öffentliche Einrichtungen des täglichen Lebens: Bank, Supermarkt, Eisdiele, Bäckerei, Fleischerei, Restaurants, Modegeschäft, Kaffeehaus, Juwelier, Mechaniker, Tankstelle, Friseur, Ärzte, Tierärztin, Apotheke, Viktualienmarkt (regionale Produkte). Kindergarten, Schule, Sportmittelschule, höhere Schulen in Horn oder Krems.

Etwa 300 Meter vom Mehrfamilienhaus entfernt liegt eine Bushaltestelle, von wo aus man mit dem öffentlichen Verkehrsmittel bis Gars, Rosenburg und sogar Horn kommt.

Wien ist nur 70 Autominuten von Zitternberg entfernt und auch Krems erreicht man in ca. 30 Minuten mit dem Auto.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Frau Höpfner unter** der Telefonnummer **0676-5503940** gerne zur Verfügung.

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

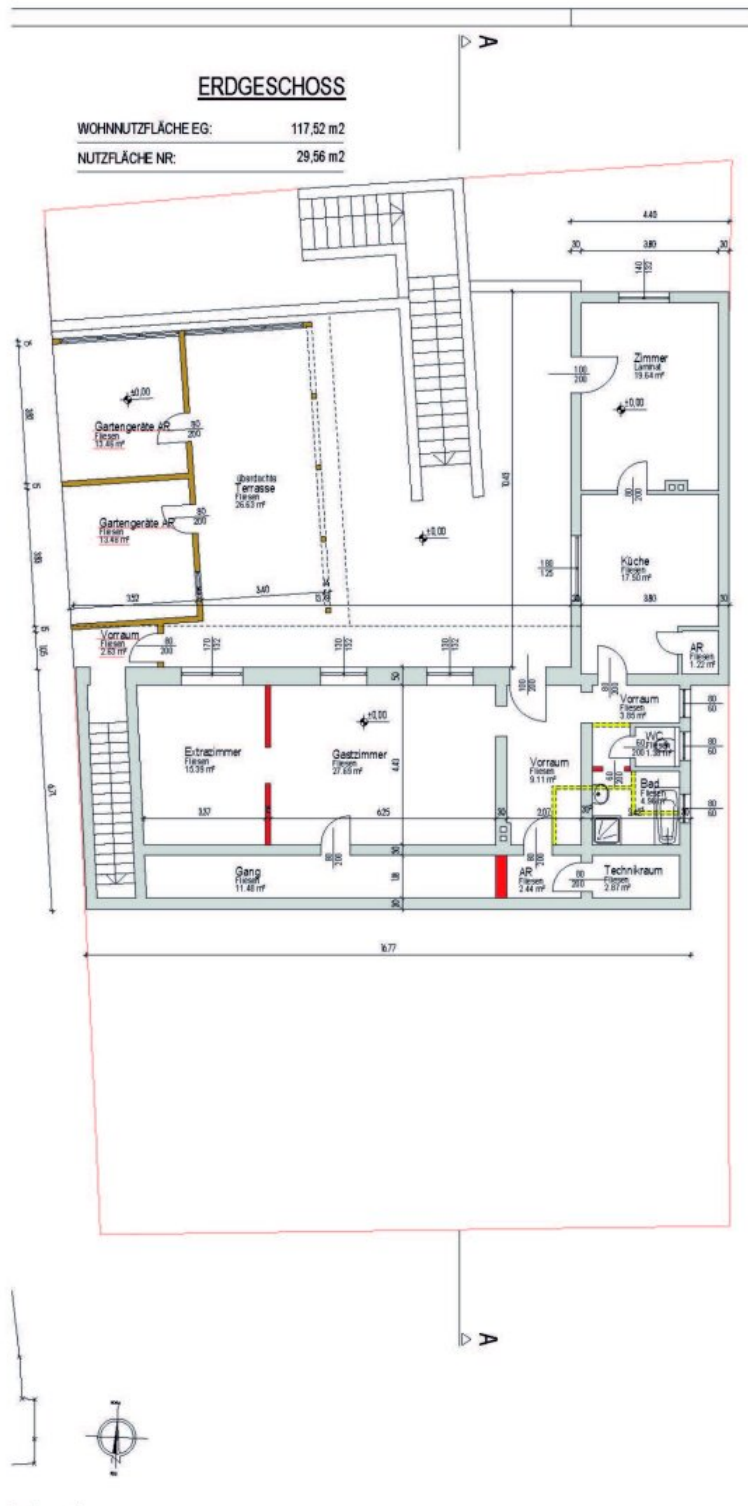
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

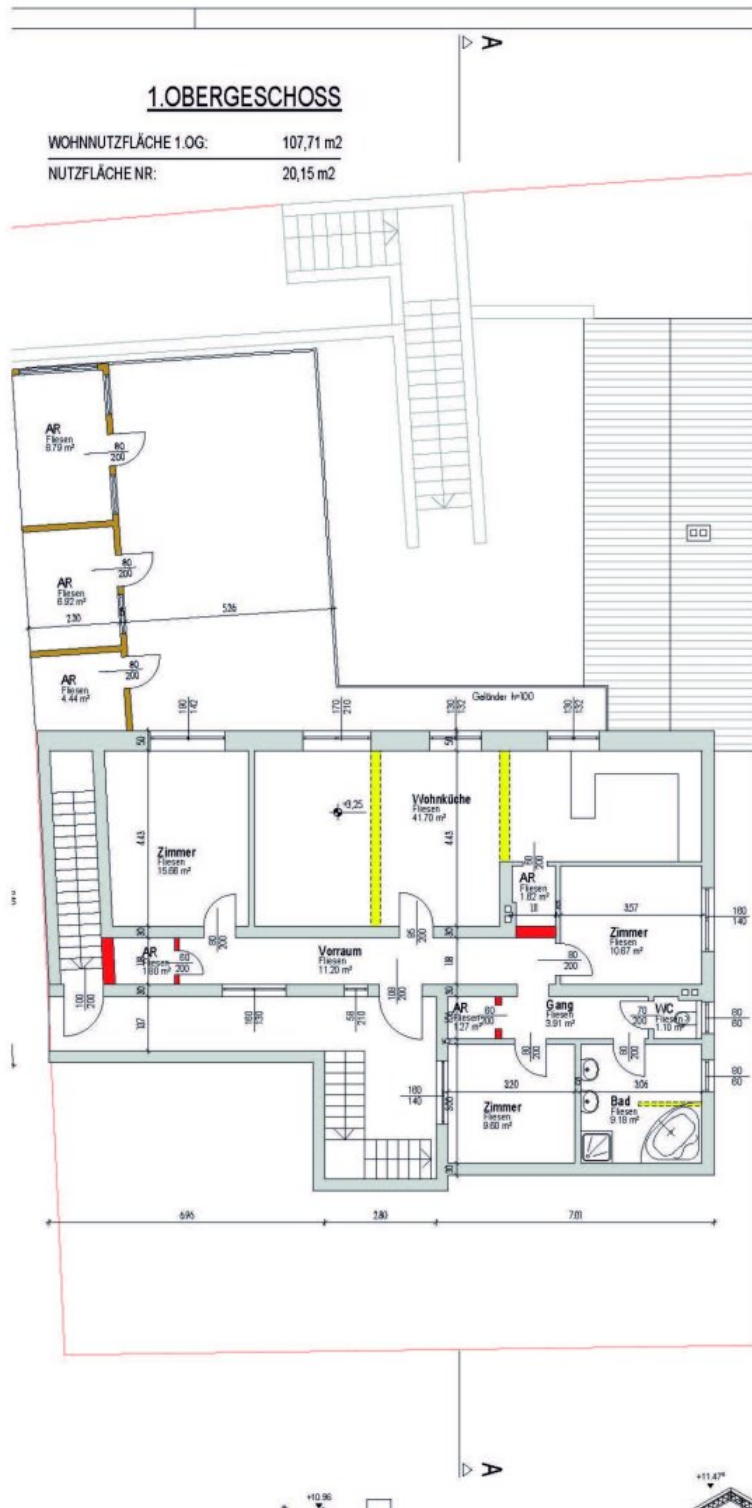
3 % + USt., d.s. 3,6 % Maklerprovision

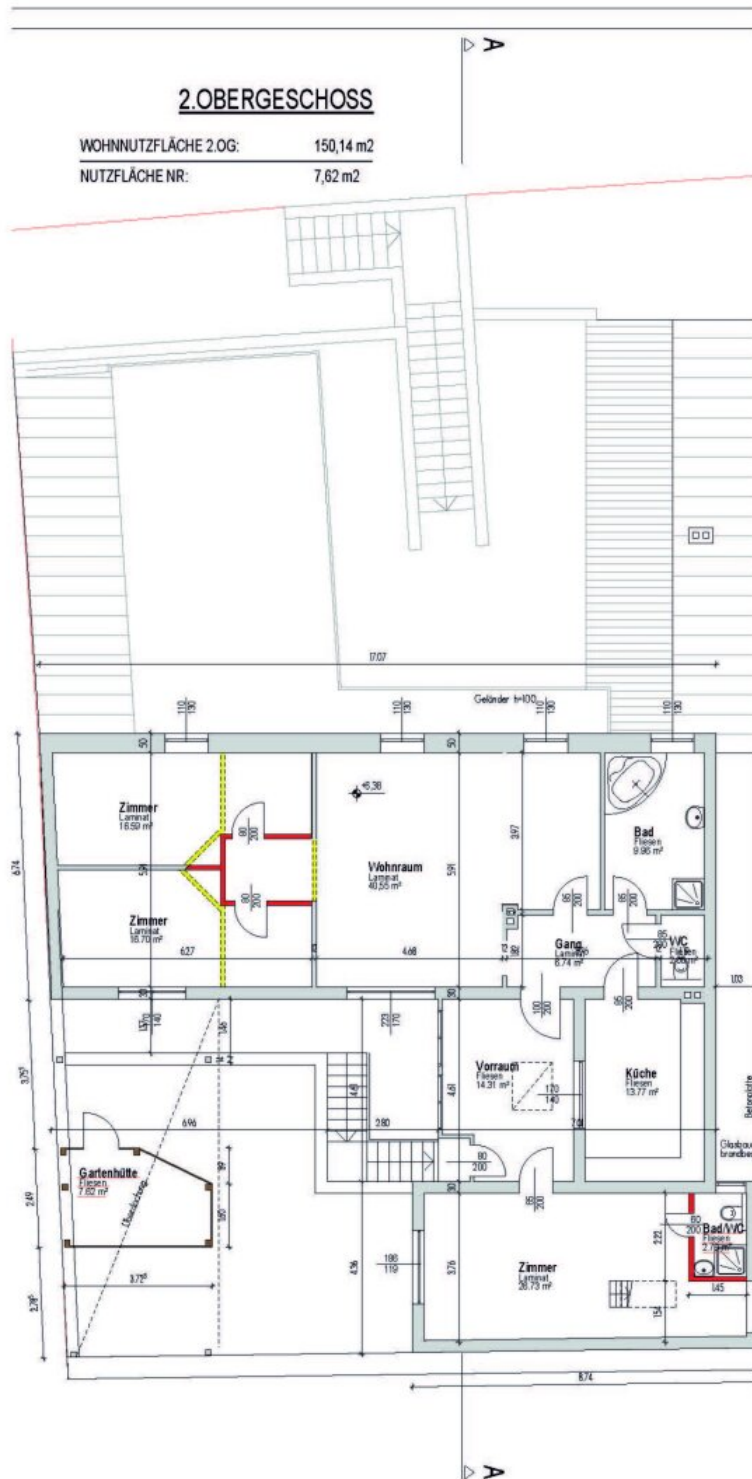
Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend! Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

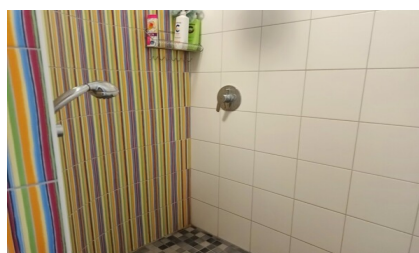
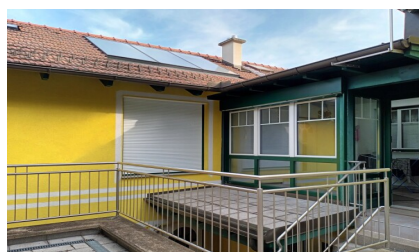
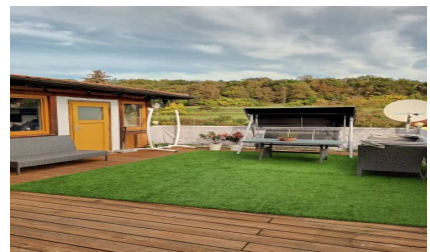
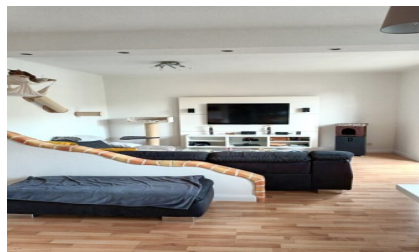
**GRUNDRISSSE**







FOTOS





## WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

## LINK ZUM OBJEKT

<https://heilig.immobilien/1934>

