

Exposé

Villa in Gars am Kamp

**Gars am Kamp - Liebhaber für charmante
Jahrhundertwendevilla gesucht !!!**



Objekt-Nr. OM-442086

Villa

Verkauf: **325.000 €**

3571 Gars am Kamp
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1903	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	711,00 m²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Souterrain :

Das Untergeschoß bietet auf ca. 100 qm eine perfekte Symbiose aus Nutzwert und Wohnwert. Dank eines separaten, ebenerdigen Zugangs stehen hier ca. 50 qm helle, vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung - ideal als Homeoffice oder als Gästebereich.

Die weiteren ca. 50 qm im hinteren Bereich bieten einen Hobbyraum, 1 WC,

1 Waschküche, 1 Kellerraum und einen Raum wo die Gastherme untergebracht ist. Diesen Bereich kann man von Außen erreichen ohne durch den Haupteingang gehen zu müssen.

Erdgeschoß:

Den Haupteingang dieser Villa erreicht man klassisch über eine Außentreppe und teilt sich auf wie folgt:

Vorzimmer, Küche, 3 Zimmer, Veranda mit herrlichem Panoramablick, WC. Die ehemalige Speisekammer neben der Küche wurde in 2022 zu einer kleinen Naßzelle umgebaut bestehend aus einer Dusche und einem Waschbecken

Dachgeschoß:

3 Zimmer, kleiner Naßzelle mit Dusche mit Waschbecken, WC, Abstellraum

Balkon mit unverbautem Fernblick der die Schönheit der Region täglich neu inszeniert.

Dieser Bereich wurde zuletzt als Neben- bzw. Sommerwohnbereich genutzt

Lassen Sie sich überraschen über wie viel Potential diese 1903 erbaute Villa verfügt!

Lage :

Gars am Kamp ist eine niederösterreichische Marktgemeinde im Waldviertel und hat eine lange Tradition als Sommerfrische. Durch die Nähe zu Wien (ca. 1 Autostunde entfernt) ist dieser ein begehrter Ort für Wiener, die hier einen Zweitwohnsitz besitzen wollen. Gerade diese Immobilie ist ein perfekter Zweitwohnsitz für Leute die den Luftkurort Gars am Kamp zu schätzen wissen. Der bisherige Eigentümer hat seinen Zweitwohnsitz in dieser Villa um dort die herrlichen Frühjahr-Sommer- und Herbstmonate zu genießen.

Hinter dem Haus befindet sich eine große Terrasse sowie ein Gartengrundstück mit altem Baumbestand. Ein überdachter PKW-Stellplatz befindet sich im hinteren Bereich des Grundstück und wird durch eine separate Straße erreicht.

Die Erdgeschoßwohnung wurde 2022 liebevoll renoviert, das Dachgeschoß freut sich über kosmetische Schönheitsreparaturen. Der Kellerbereich entspricht dem Charakter dieser Villa aus dem Jahre 1903 und weist stellenweise eine altersübliche Feuchtigkeit auf, eine Nutzung zu Wohnzwecken erfolgt z.Zt. nicht - ist aber möglich.

Ausstattung

In 2022 wurde im Kellergeschoß eine neue Gasheizung eingebaut die im Erdgeschoß für angenehme Wärme sorgt. Keller- und Dachgeschoß sind beheizbar, allerdings nicht an die Gasheizung angeschlossen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Dieses Haus sucht keinen beliebigen Käufer, sondern Menschen die seinen Charakter erkennen und seine Geschichte wertschätzen. Ein Ort, der über Generationen begleitet hat und nun bereit ist für ein neues Kapitel.

Dieses Zuhause liegt uns besonders am Herzen - daher freuen wir uns, es vor allem Interessenten vorzustellen, die sich bereits konkret mit dem Kauf beschäftigen und ihre Finanzierung geklärt haben. Wir schätzen Ihre und meine Zeit gleichermaßen. Da dieses Expose bereits alle wesentlichen Details, Pläne und Einblicke bietet reservieren wir persönliche Besichtigungstermine exklusiv für entscheidungsfreudige Käufer mit gesicherter Finanzierung.

Ein neuer Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung vorgelegt. Die Kennzahlen werden in Kürze im Inserat ergänzt.

Eine Besichtigung dieser Liegenschaft ist ab Mitte April möglich!

Lage

Die schöne Villa befindet sich in Gars-Thunau am Kamp, es ist ein Ort in der Katastralgemeinde Gars am Kamp die nur durch den Kampfluss getrennt ist.

Diese Villa befindet sich seit Jahrzehnten im Familienbesitz und wurde stets wertgeschätzt. Aus Altersgründen und aufgrund der räumlichen Distanz wird es nun in verantwortungsvolle Hände abgegeben um seine Geschichte fortzuführen. Dieses Haus ist ein idealer Zweitwohnsitz, Mehrgenerationenhaus oder auch zur Eigennutzung und Homeoffice.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Rückwärtiger Ausgang



Kellergeschoß

Exposé - Galerie



Diele



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eßzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Dusche und Waschbecken

Exposé - Galerie



Veranda mit Panoramablick

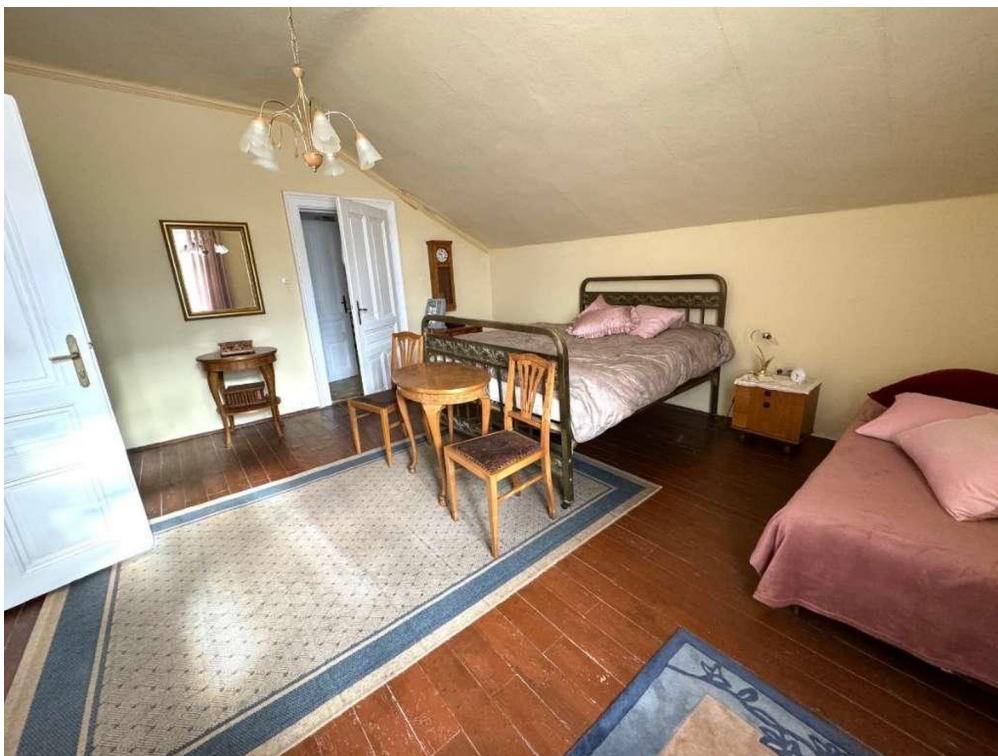


EG zum OG Treppenhaus

Exposé - Galerie



Zimmer im DG



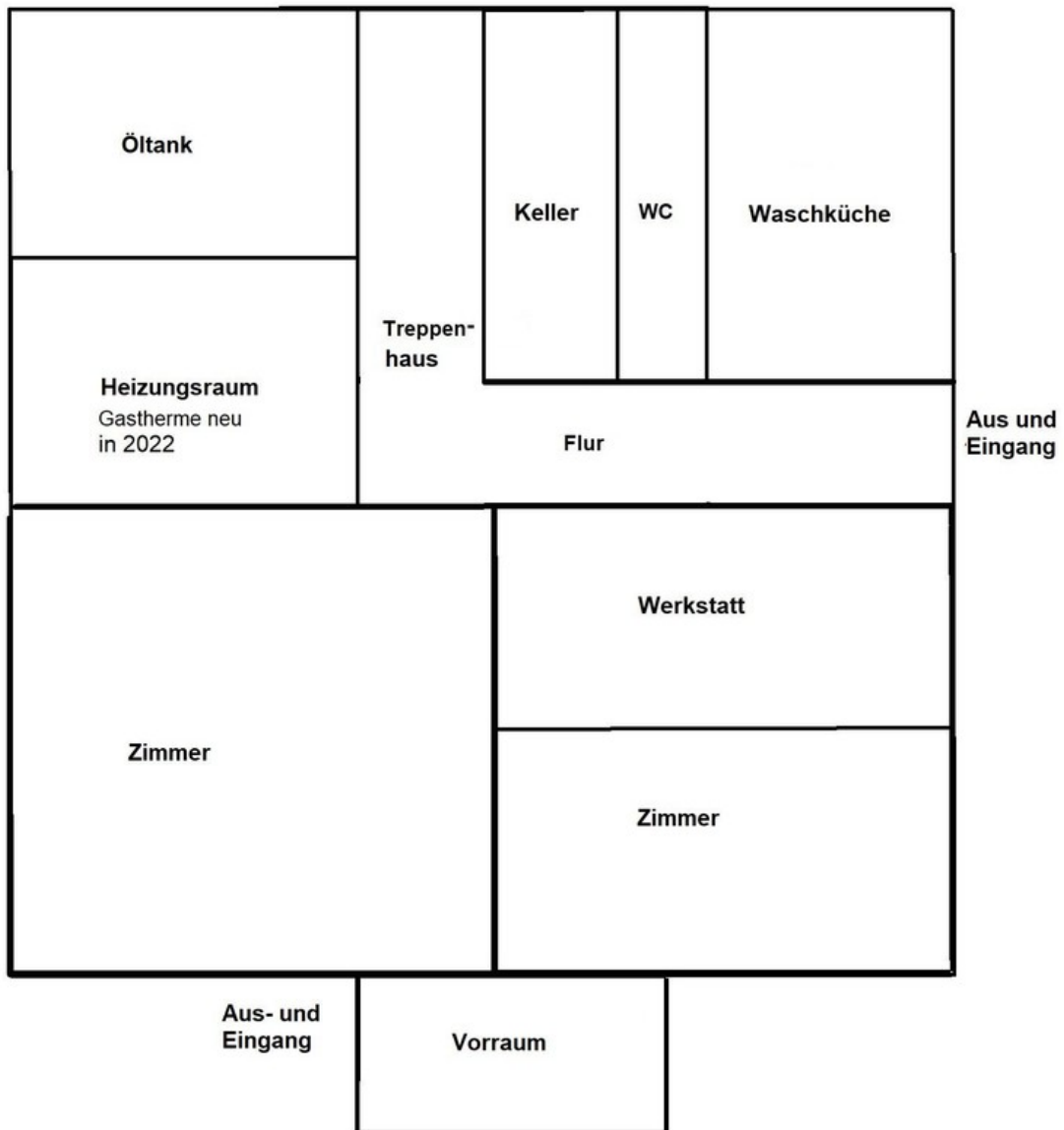
Zimmer im DG

Exposé - Galerie



Balkonzimmer im DG

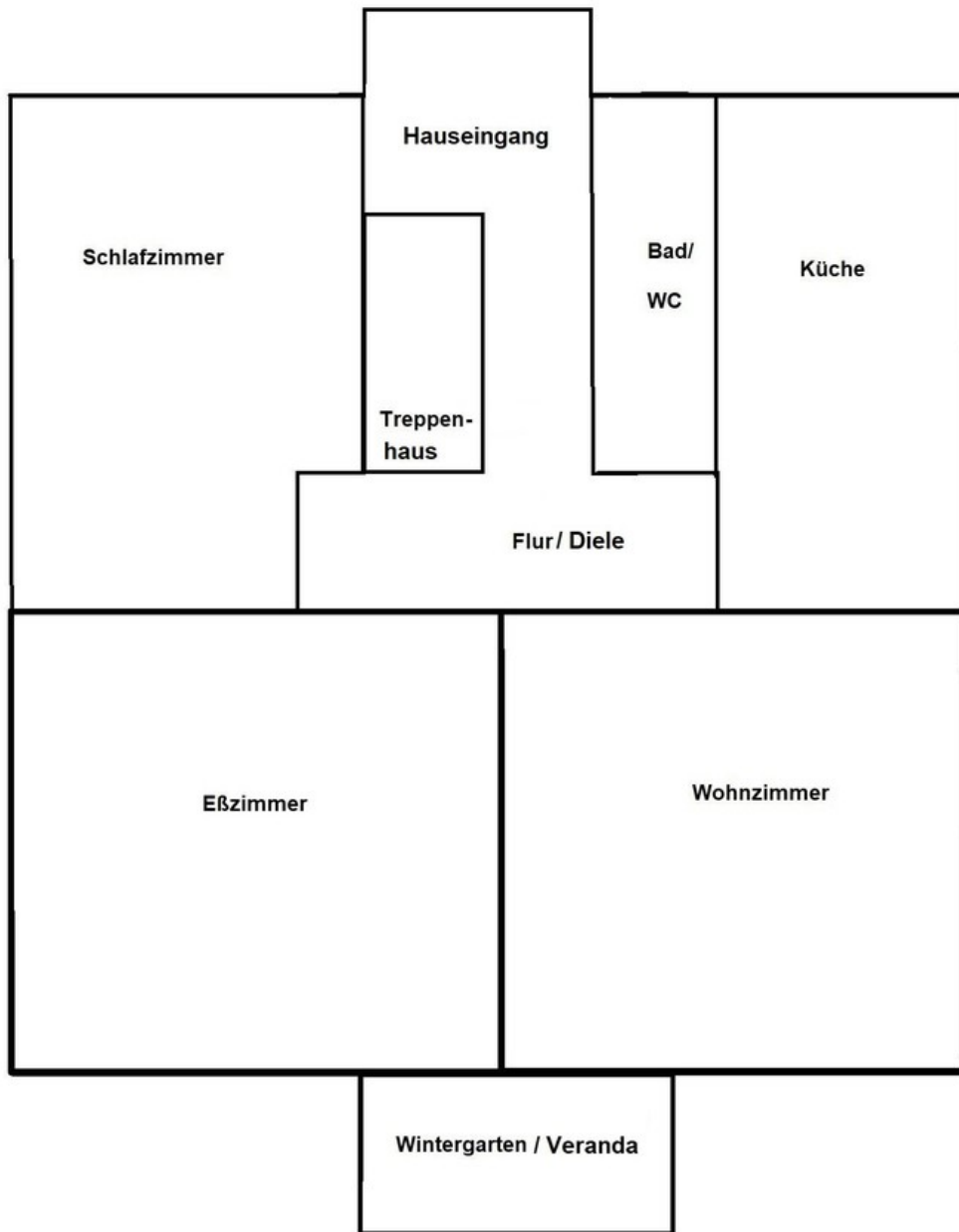
Exposé - Grundrisse



Souterra

Kellergeschoß

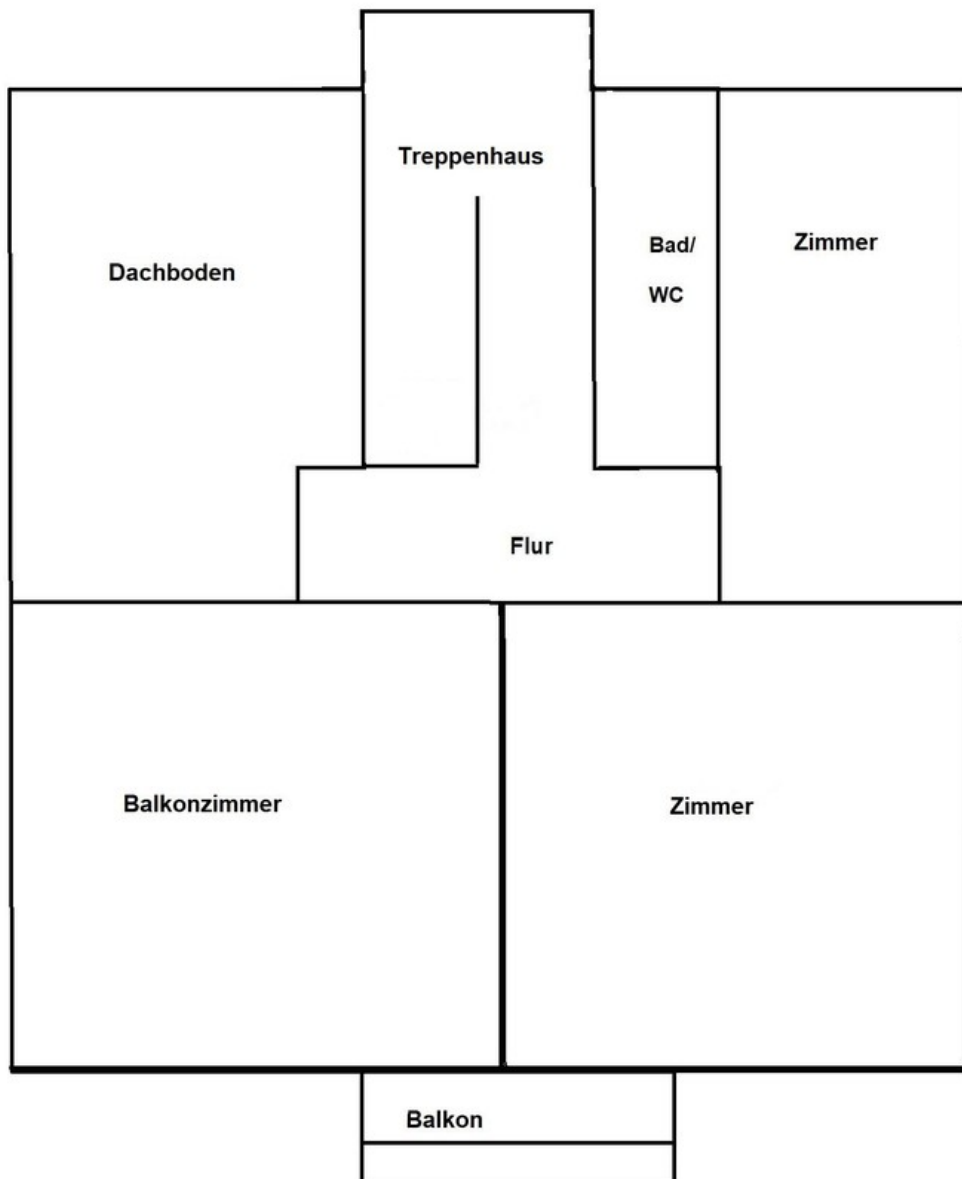
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß

Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



Dachges

Dachgeschoß