

Exposé

Mehrfamilienhaus in Schrems

Provisionsfrei: Massivhaus mit kühlem Wohnkomfort und sonniger Terrasse



Objekt-Nr. **OM-471015**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:
Jasmin Laschet

Dr.-Alfred-Besenböck-Straße 7
3943 Schrems
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	692,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	225,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	335,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich in guter Siedlungslage, umgeben von gepflegter Nachbarschaft und sicherem Wohnumfeld. Die südliche Ausrichtung zum Garten verleiht der Wohnfläche Licht, Ruhe und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Schon heute ist das Haus für eine Familie mit Kind perfekt und bietet eine solide Grundlage für den Alltag. Zusätzliche Wohnfläche kann bei Bedarf mit überschaubarem Aufwand geschaffen werden.

Eckdaten im Überblick

- * Grundstücksfläche: 692 m²
- * Wohnfläche gesamt: ca. 225 m²
- * Kellerfläche: ca. 110 m²
- * Garage: ca. 30 m²
- * Widmung: Bauland-Wohngebiet
- * Baujahr: 10/1984
- * Heizung: Pellet-Zentralheizung
- * Anschlüsse: Kanal, Wasser, Strom
- * Gemeindeabgaben: EUR 68,44 monatlich

Das Haus

Das Haus steht in solider Ziegelmassivbauweise und verfügt über jene bauliche Klarheit, die auf Dauer trägt. Trockener Keller, keine Dachschrägen in den Wohnbereichen, ein zentrales Stiegenhaus und eine insgesamt sauber lesbare Struktur prägen das Bild dieser Liegenschaft.

Die Anordnung ist stimmig. Einfahrt und Garage liegen funktional zur Straßenseite, die Wohnfläche orientiert sich nach Süden Richtung Garten. Die Wohnräume wirken dadurch heller, geschützter und im Alltag deutlich angenehmer. Das Haus hat eine klare Vorderseite und eine klare Wohnseite.

Auch in seiner Gesamterscheinung bleibt die Liegenschaft ruhig und nachvollziehbar. Nichts wirkt verbaut, nichts erzwungen. Das bezugsfertige Erdgeschoss steht als vollständige Wohnebene bereits heute zur Verfügung. Das Obergeschoss fügt sich als zusätzliche Ebene selbstverständlich in die Struktur des Hauses ein. So entsteht ein Wohnhaus mit Substanz, Ordnung und Reserve — in zentraler Lage von Schrems, ohne auf jene Qualität zu verzichten.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss liegt im Hochparterre und ist angenehm erhöht. Kein wesentlicher Wohnraum ist zur Straße ausgerichtet; die gesamte Wohnebene orientiert sich nach Süden zum Garten. Das schafft höhere Privatsphäre und gute Wohnqualität.

Auf rund 111 m² Wohnfläche bietet das Erdgeschoss bereits heute ein vollständiges Zuhause. Die Aufteilung umfasst ein Wohnzimmer mit rund 27,25 m², ein Schlafzimmer mit ca. 18,00 m², ein Kinderzimmer mit ca. 10,50 m² sowie eine offene Küche mit rund 23,80 m². Ergänzt wird die Ebene durch Bad, separates WC, Vorraum, Abstellraum und Speis.

Das Wohnzimmer verfügt zudem über einen Balkonzugang. In den verfliesten Räumen sorgt die Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Optional kann auch ein Holzofen angeschlossen werden.

Obergeschoss

Das Obergeschoss umfasst rund 114 m² Fläche und bietet zusätzlich eine großzügige Terrasse mit ca. 40 m². Es ist zentral über das Stiegenhaus erreichbar und kann dadurch entweder als Erweiterung des Erdgeschosses oder als eigenständige Wohnebene fertiggestellt werden.

Ein besonderes Highlight dieser Ebene ist das große Wohnzimmer mit rund 47,75 m² und die vorgelagerte Terrasse. Die Ausrichtung Richtung Sonnenuntergang verleiht diesem Bereich eine besondere Qualität und macht das Obergeschoss auch langfristig sehr attraktiv.

Ein weiterer nicht unwesentlicher Vorteil: Je nach Bedarf kann hier zusätzlicher Wohnraum für die eigene Nutzung oder eine klar getrennte zweite Ebene geschaffen werden. Auch eine spätere Nutzung in Kombination mit Vermietung ist grundsätzlich gut vorstellbar – etwa durch Fertigstellung des Obergeschosses als eigene Einheit oder umgekehrt. Das zentrale Stiegenhaus sowie die getrennte Führung von Strom, Wasser und Heizkreis schaffen hierfür eine sehr gute Grundlage.

Für die Fertigstellung sind im Wesentlichen Heizkörper, Bodenbeläge sowie – bei eigenständiger Nutzung – Toilette, Badezimmer und gegebenenfalls eine Küche sowie etwas Arbeitsbereitschaft notwendig.

Keller und Garage

Das Haus ist vollunterkellert, und der Keller präsentiert sich in trocken

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Kamin

Lage

A-3943 Schrems

Dr.-Alfred-Besenböck-Straße 7

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Holzpellets
Baujahr	1979

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



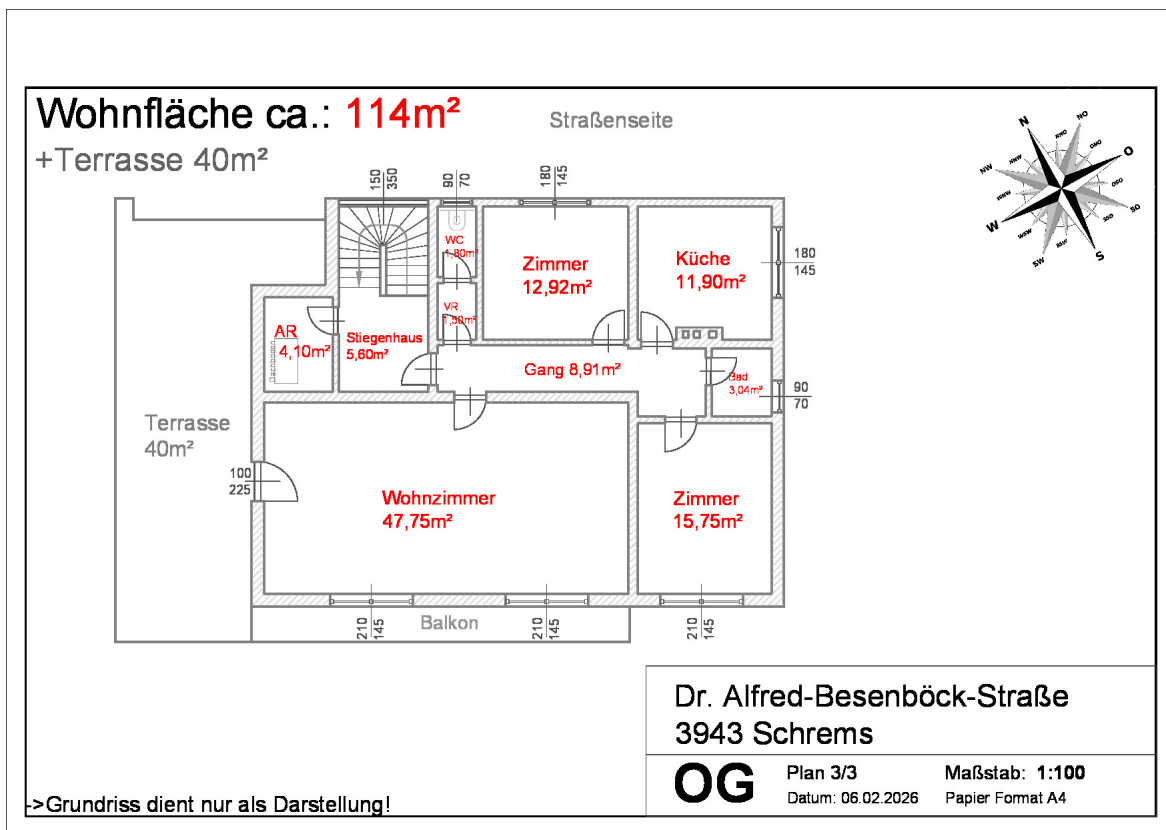
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

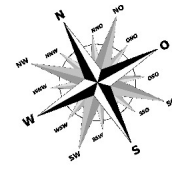
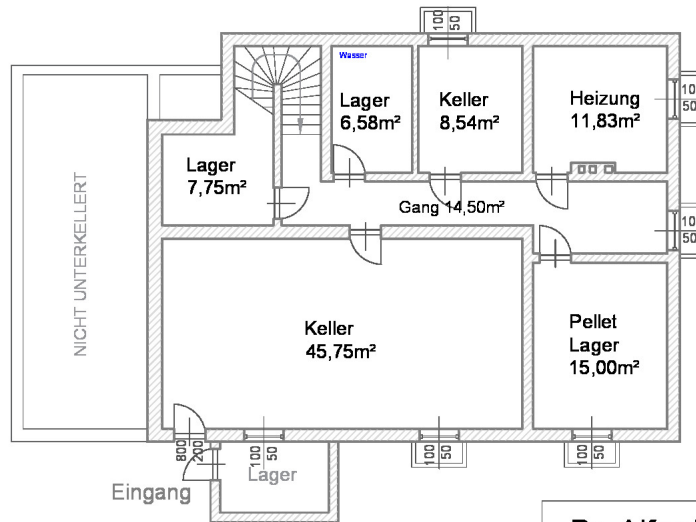


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Kellerfläche ca.: 110m²



Dr. Alfred-Besenböck-Straße
3943 Schrems

KG

Plan 1/3

Datum: 06.02.2026

Maßstab: 1:100

Papier Format A4

->Grundriss dient nur als Darstellung!

Exposé - Grundrisse

