

## Ruhiges Domizil mit geschütztem Innenhof



01 Einfamilienhaus Gars am Kamp

**Objektnummer: 1626\_27016**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3571 Thunau am Kamp
<b>Baujahr:</b>	ca. 1920
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Hinker**

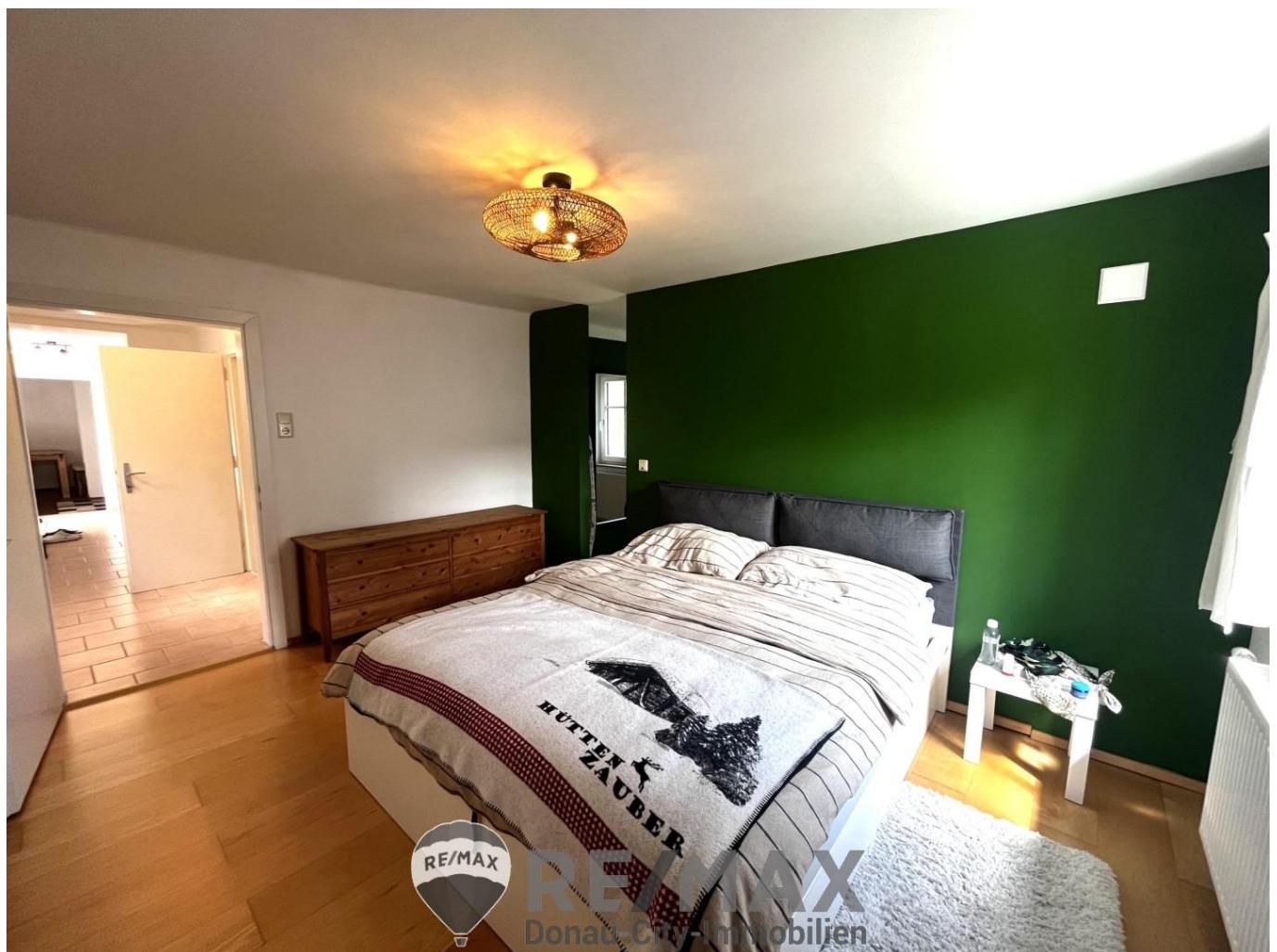
RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

H +43 660 322 19 19





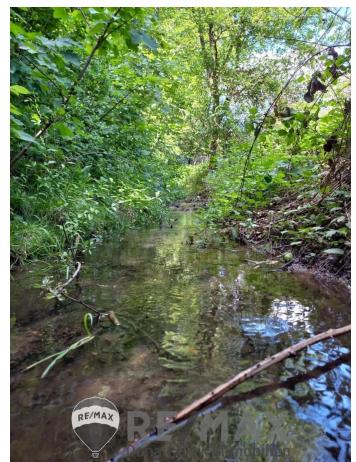




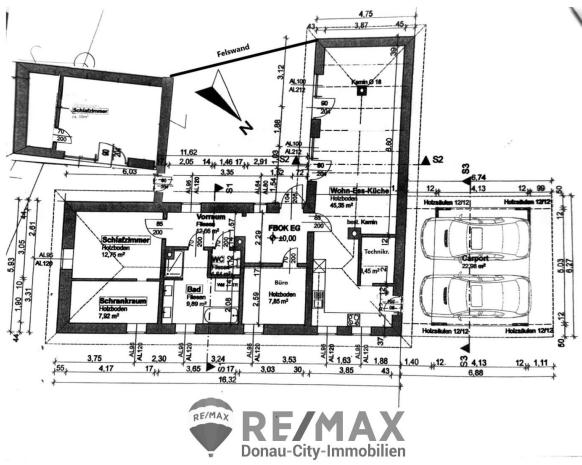












WIR FEIERN  
**25** Jahre  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

ERFOLG DURCH VERTRAUEN !  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

## **Solides Haus mit großzügigem Grundstück und herrlichem Ausblick auf die Burg in Gars am Kamp**

Dieses 1920 massiv erbaute Haus, welches 2010 und 2020 komplett renoviert und auf die neuesten Maßstäbe der Zeit abgestimmt wurde liegt am Waldesrand von Thunau, wenige Meter von Gars am Kamp entfernt herrschaftlich auf einer Anhöhe mit Blick auf die berühmte Burg von Gars am Kamp.

Das Haus selbst wurde massiv mit 40cm dicken Wänden errichtet und in den letzten Jahren wie Sie auf den Bildern sehen auf neustem Standard gebracht. Aber beginnen wir bei der Beschreibung der Liegenschaft.

Das Anwesen erreichen Sie über eine naturbelassene, ansteigende Straße, die in einer ruhigen Sackgasse endet, so genießen Sie absolute Abgeschiedenheit und ungestörte Ruhe. Dadurch dass die Liegenschaft etwas erhöht auf einem Hügel eingebettet liegt wurde diese vom Jahrtausendhochwasser im Jahr 2024 gänzlich verschont .

Das großzügige Grundstück der Liegenschaft ist so eingelegt dass die Einfriedung des Hauses mit Innenhof uneinsehbar angelegt ist. Das restliche Grundstück befindet sich hinter und neben dem Haus direkt an den Wald angrenzend und ist frei zugänglich auch wenn hier kein klassischer Bilderbuch-Garten direkt am Haus liegt, bietet die Liegenschaft viele andere überzeugende Vorzüge. Besonders hervorzuheben ist der charmante Innenhof, der mit seinem ganz eigenen Charakter besticht. Der Gartenbereich selbst befindet sich außerhalb des Hofs und ist nicht eingezäunt, wodurch eine besondere Verbindung zur umliegenden Natur entsteht, die ein idyllisches, naturnahes Erlebnis schafft.

Am mit 2.790m<sup>2</sup> großen Grundstück angekommen hat man direkte Zufahrt zur neu errichteten Doppelgarage, welche auch direkt an das Haus angebunden wurde und über einen direkten Zugang verfügt.

Das Haus wurde ebenerdig auf einer Etage ohne Keller errichtet und kann daher barrierefrei genutzt werden. Wenn wir den Zugang des Hauses auf der anderen Seite des Hauses über den Vorgarten erreichen, gelangt man in ein autarkes Nebengebäude, in welches man über einen eigenen Eingang, in den mindestens 30m<sup>2</sup> großen Raum gelangt, wo bereits ein Badezimmer mit Toilette vorbereitet ist und ideal als Kinderzimmer oder Gästezimmer Verwendung finden kann.

Am Nebengebäude vorbei gelangen wir in das Herzstück der Liegenschaft dem Innenhof, welcher uneinsichtig, lichtdurchflutet und angenehme Atmosphäre verbreitet. Am hinteren Ende wird diese einzigartige Terrasse von einer wunderschön bewachsenen Felswand geschützt und verbindet flüssig darin die Natur rund um das Anwesen.

Ab hier beginnt der Hauptwohnbereich des Hauses mit zentralem Zugang zum gemütlichen Wohnbereich mit eigenem Kamin und großen Fensterelementen mit Blick auf den Innenhof. Anschließend kommen wir linker Hand aus dem Vorraum in die Küche und der Speis sowie dem Zugang zur Doppelgarage.

Rechter Hand, wo die Garderobe stationiert ist, kommen wir in ein Kinderzimmer/Büro, die separate Toilette, das geräumige Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken und am Ende des Flurs in das Hauptschlafzimmer mit begehbarer Garderobe.

Das Haus verfügt über eine Solaranlage für Warmwasser, ein neues Gasbrennwertgerät für den Betrieb der Heizung und wie bereits erwähnt einen Holzkamin.

2010 wurde das Haus mit einer Vollwärmeschutzfassade und Josko Fenstern neugestaltet. 2020 hat der jetzige Besitzer im Zuge der Herstellung der wunderschönen Doppelgarage sämtliche Wände, Böden und die gesamte Elektroinstallation neu errichten lassen. Das Badezimmer wurde auf den neuesten Standard umgerüstet und viele kleine charmante Details im Haus verändert.

Die Liegenschaft gelangt durch einen geplanten Umzug des Besitzers zum Verkauf und ist unserer Meinung nach eine Rarität und Geheimtipp für Menschen, die die Natur lieben - jedoch auf nichts verzichten möchten.

Die Region rund um das Objekt besticht durch die Umgebung mit Natur und durch die vorhandene Infrastruktur, welche in wenigen Minuten erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten, Ärztezentrum, Kindergärten und Schulen sowie unzähligen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung lässt Sie nichts vermissen. Mit dem Zug gelangt man innerhalb einer Stunde direkt nach Wien. Horn ist in 10 Autominuten, Krems in 30 und Tulln in 40 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim im Grünen mit unschlagbarer Lebensqualität an einem wunderschönen und begehrten Platz im Kamptal.

**Der Preis NUR € 300.000, --**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 106.7  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwD  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.27  
mtenergieeffi

zienz:  
Klasse C  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: