

!! Neuer Preis !! Viel Platz zum Leben – Wohnen & Arbeiten unter einem Dach



Haus in Brunn

Objektnummer: 2442_2458

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3522 Lichtenau
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	257,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	397.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

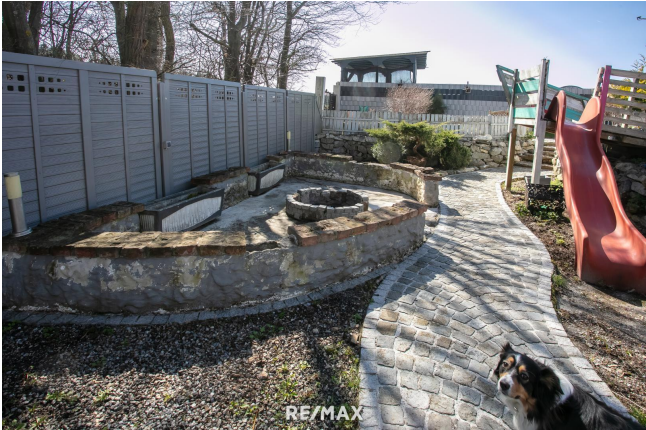
Ihr Ansprechpartner



Heribert Angerer, Akad. IM

RE/MAX Balance in Krems
Wachaustraße 18
3500 Krems an der Donau

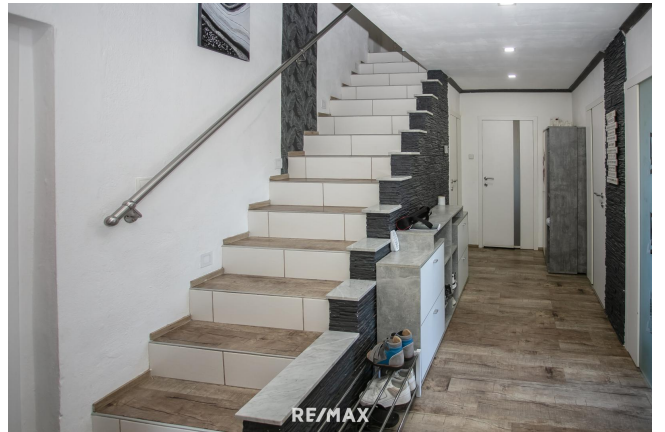
H +4369910851173



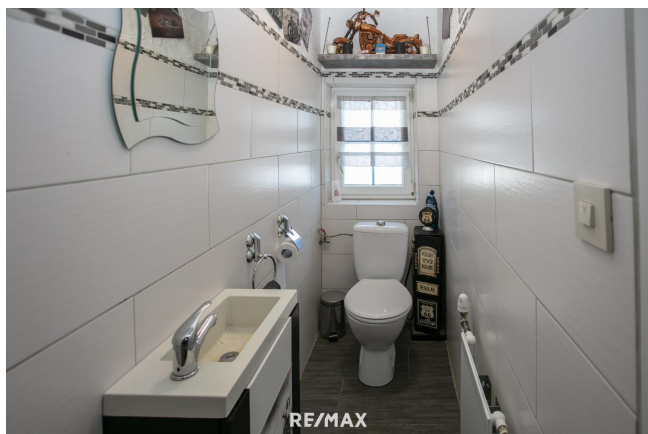










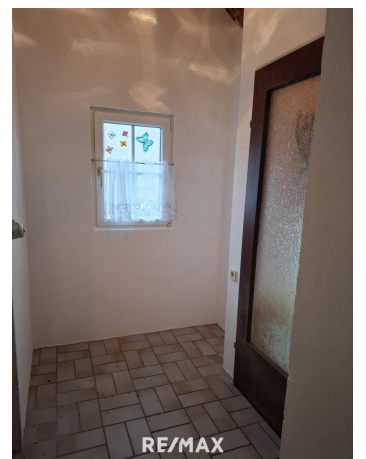
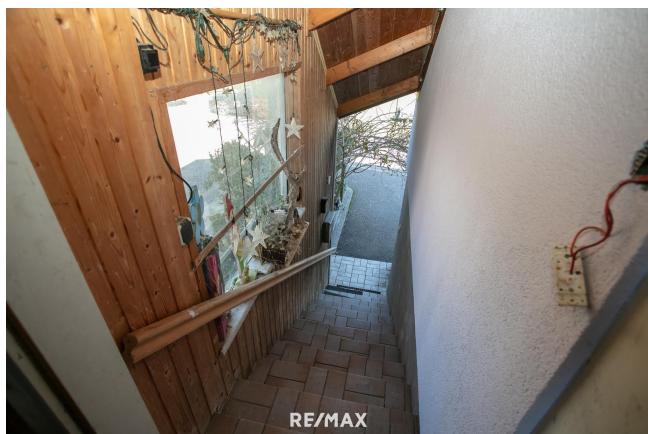








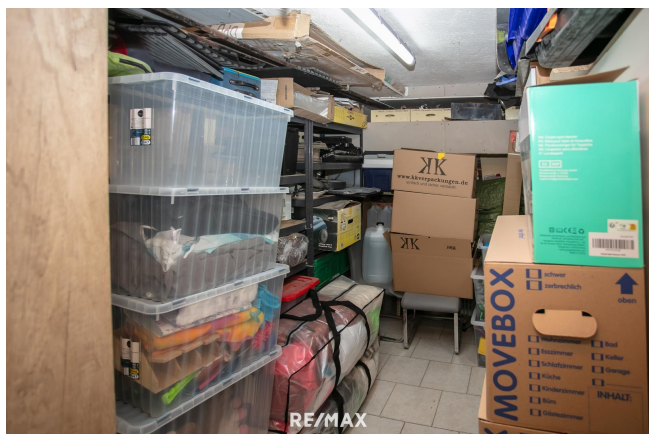














Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer einzigartigen Liegenschaft, die Ihnen nicht nur großzügigen Wohnkomfort bietet, sondern auch Raum für Ihre beruflichen oder kreativen Entfaltungsmöglichkeiten. Ob Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten von zuhause oder einfach der Wunsch nach mehr Platz – dieses Haus lässt keine Wünsche offen.

Zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Eingängen über getrennte Stiegenaufgänge sorgen für Flexibilität und Privatsphäre. Das ebenerdig befahrbare Kellergeschoss mit integrierter Garage schafft zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Raumaufteilung im Detail:

Wohneinheit 1:

Erdgeschoss:

- Einladender Vorraum und Diele
- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Zimmer mit Dusche – perfekt als Gästezimmer oder Homeoffice nutzbar
- Separates WC
- Zugang zum Keller sowie zur zweiten Wohneinheit – praktisch und durchdacht

Dachgeschoss:

- Heller Vorraum
- Drei geräumige Schlafzimmer mit ca. 14 m², 20 m² und 21 m² – ideal für die ganze Familie
- Moderne, offene Küche mit angrenzender Speis
- Offener Essbereich, der zum Verweilen einlädt
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon – genießen Sie hier den Blick ins Grüne
- Badezimmer mit Wanne und Dusche – Wellness für jeden Tag
- Extra WC und eigener Waschraum – alles was das Leben angenehmer macht

Wohneinheit 2:

Diese Einheit bietet viel Potenzial und eignet sich hervorragend für Gäste, ein Büro oder zur Vermietung. Einige Modernisierungsarbeiten sind notwendig – gestalten Sie hier Ihren persönlichen Wohnraum.

- Vorraum
- Durchgangszimmer (ehemalige Küche)
- Schlafzimmer mit ca. 12 m²

- Wohnzimmer mit ca. 19 m² und Ausgang in den Garten
 - Separate Küche
 - Badezimmer mit Dusche und WC
 - Verbindungstür zur Haupteinheit
-

Kellerbereich:

- Garage mit ca. 28 m²
 - Heizraum
 - Pelletlager
 - Hobbywerkstatt für Heimwerker und Bastler
 - Fünf praktische Abstellräume in unterschiedlichen Größen – ideal für Ordnungsliebhaber
-

Ihr persönliches Gartenparadies

Der weitläufige, liebevoll angelegte Garten ist ein echtes Highlight! Genießen Sie die Ruhe und Privatsphäre auf Ihrer eigenen grünen Oase. Ob gesellige Grillabende in der Laube, entspannte Stunden im Pool oder gemütliches Beisammensein mit Freunden – hier werden Wohnräume wahr. Für Tierliebhaber bietet eine Kleintierhütte zusätzlichen Gestaltungsspielraum.

Zusätzliche Highlights:

- Moderne Pelletheizung (Einbau 2022)
 - Aufstockung des Hauses und Dachgeschossausbau ca. 1995
 - Wärmedämmung zwischen 8–13 cm für energieeffizientes Wohnen
 - Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz
 - Fenster ca. 1995 erneuert
 - Fußbodenheizung im DG (Gang, Bad, WC – Umbau 2016)
 - Küche im DG wurde ca. 2001 erneuert
-

Lage & Infrastruktur:

Die idyllische Ortschaft Lichtenau bietet alles für den täglichen Bedarf: Kindergarten, Volksschule, Nahversorger (Spar), Lagerhaus, Hausarzt sowie eine Raiffeisenbank – alles bequem erreichbar.

Verkehrsanbindung:

- Lichtenau: ca. 1,3 km
 - Gföhl: ca. 10 km
 - Krems: ca. 27 km
 - St. Pölten: ca. 59 km
 - Wien: ca. 107 km
-

Lassen Sie sich diese besondere Immobilie nicht entgehen!

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin – ich freue mich darauf, Ihnen diese vielseitige Liegenschaft persönlich zu zeigen.

Bitte beachten Sie: Unsere Immobilienangebote sind nicht dauerhaft auf Fremdplattformen verfügbar. Alle relevanten Informationen finden Sie während der gesamten

Vermarktungsdauer auf unserer Website unter

? www.remax.at/2442-2458 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 138.5

RF: kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarf D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamter Primärenergieverbrauch 1.66

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G C

Gesamter Primärenergieeffizienz:

Effizienz: