

**Landhausidylle mit großem Garten und vielseitigen
Nebengebäuden**



Haus in Grafenwörth

Objektnummer: 2442_2460

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 288,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,83
Kaufpreis:	255.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Heribert Angerer, Akad. IM

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

T 4369910851173
H +4369910851173

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





Objektbeschreibung

Sie träumen von einem Ort, der mehr ist als nur ein Haus? Ein Ort, an dem Sie Ihre ganz persönliche Handschrift hinterlassen können und Sie haben Freude am Renovieren und wünschen sich ein Stück Naturidylle für sich und Ihre Familie? Dann heiße ich Sie herzlich willkommen in Grafenwörth – wo ländlicher Charme auf unendliches Potenzial trifft. Dieses liebevolle Landhaus wartet darauf, von Ihnen zum Leben erweckt zu werden.

Ein Haus mit Seele – bereit für ein neues Kapitel

Das Einfamilienhaus erzählt Geschichten vergangener Zeiten und bietet mit ca. 100 m² Wohnfläche auf einer Ebene eine perfekte Basis für Ihre Wohnträume. Ob behutsame Modernisierung oder kreative Neugestaltung – hier haben Sie alle Möglichkeiten, ein echtes Wohlfühlzuhause zu schaffen.

Die Raumaufteilung auf einen Blick:

- Vorräum
- Esszimmer – ideal für gemeinsame Mahlzeiten
- Praktische Küche mit angrenzender Speis – viel Platz für Vorräte und Ideen
- Wohnzimmer mit ca. 21 m²
- Straßenseitiges Zimmer mit ca. 15 m² – ideal als Schlafzimmer oder Büro
- Durchgangszimmer mit ca. 16 m² – vielseitig nutzbar
- Weiteres Zimmer mit ca. 15 m²
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

Zusätzlicher Raum für Ihre Hobbys, Projekte & Träume

Neben dem Wohnhaus stehen Ihnen mehrere Nebengebäude zur Verfügung, die reichlich Platz für Hobby, Handwerk oder Stauraum bieten:

Nebengebäude 1:

- Werkstatt mit ca. 16 m²
- Abstellraum mit ca. 8 m²

Nebengebäude 2:

- Drei weitere Räume mit ca. 7 m², 8 m² und 10 m² – ideal für Atelier oder Lager.

Gewölbekeller:

- ca. 17 m² Nutzfläche – perfekt als Weinkeller oder uriger Stauraum

Gartenhütte:

-Vorraum ca. 6 m²

- Gemütliches Stüberl mit ca. 14 m² – ein lauschiger Rückzugsort für entspannte Stunden

Heizung & Anschlüsse:

Beheizt wird das Haus komfortabel mittels Gas-Zentralheizung. Selbstverständlich ist die Liegenschaft an das öffentliche Kanalnetz sowie an die Ortswasserversorgung angeschlossen und für die Gartenbewässerung steht Ihnen ein eigener Brunnen zur Verfügung.

Ihr eigenes Paradies im Grünen

Das wahre Highlight dieser Liegenschaft ist der großzügige Garten – eine grüne Oase, die Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Ob Gemüsebeet, Blumenmeer oder Spielwiese: Hier können Sie sich nach Herzenslust entfalten und an heißen Sommertagen sorgt der bestehende Pool – nach entsprechender Aktivierung – für willkommene Abkühlung und eine Laube bittet Ihnen genügend Schatten.

Lassen Sie sich von der Natur inspirieren, lauschen Sie dem Zwitschern der Vögel und genießen Sie die Ruhe – dieser Garten ist mehr als nur ein Grundstück. Es ist ein Ort zum Durchatmen, Träumen und Ankommen.

Lage & Infrastruktur – Ländliche Ruhe trifft auf gute Anbindung

Die Liegenschaft liegt ruhig am Ortsrand von Grafenwörth – nur etwa 900 Meter von der Autobahn entfernt, was für eine perfekte Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit sorgt. Grafenwörth selbst punktet mit einer soliden Infrastruktur: Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, Gastronomie und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an die S5 und die A22 macht auch die Städte Krems (ca. 15 km), St. Pölten (ca. 30 km) und Wien (ca. 65 km) schnell erreichbar.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann freue ich mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vorstellen zu dürfen. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern und vielleicht schon bald in Ihrem neuen Heim willkommen heißen.

Bitte beachten Sie: Unsere Immobilienangebote sind nicht dauerhaft auf Fremdplattformen verfügbar. Alle Details und weiterführende Informationen finden Sie jederzeit auf unserer Website:

? www.remax.at/2442-2460 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 288.0

rf: kWh/(m²a)

Klasse Heizwär G

mebedarf:

Faktor Gesamte 2.83

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G E

esamtenergieeffi

zienz: