

Stilvolles Einfamilienhaus in Toplage nahe Krems



Einziehen & Wohlfühlen

Objektnummer: 2442_2484

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3552 Stratzing
Baujahr:	ca. 1992
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	252,08 m²
Nutzfläche:	395,08 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 87,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	1.640.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Stefan Tiefenbacher, MBA

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



























Objektbeschreibung

In absoluter **Ruhelage nahe Krems an der Donau**, in einer charmanten Weinbaugemeinde, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als ein Juwel für Anspruchsvolle: ein großzügiges, in allen Details hochwertig gestaltetes Einfamilienhaus, das durch seine elegante Architektur, durchdachte Raumplanung und naturnahe Umgebung begeistert.

Die Liegenschaft vereint **repräsentativen Wohnkomfort, technische Innovation und architektonische Harmonie** auf einem großzügigen Grundstück von über 2.200 m².

Ein Haus, das nicht nur **Raum**, sondern **Lebensqualität** schenkt.

Großzügiges, lichtdurchflutetes Raumkonzept auf drei Ebenen:

Erdgeschoss: ca. 141,42 m²

- Windfang: ca. 7,45 m²
- Vorraum: ca. 19,12 m²
- Wohn- Esszimmer: ca. 61,52 m²
- Wintergarten: ca. 24,52 m²
- Küche mit Speisekammer: ca. 13,76 m²
- Gästezimmer: ca. 10,13 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC: ca. 4,91 m²

Obergeschoss: ca. 110,66 m²

- Galerie: ca. 43,09 m²
- Zimmer 1: ca. 21,78 m²
- Zimmer 2: ca. 13,91 m²
- Zimmer 3: ca. 12,82 m²
- Schrankraum: ca. 5,30 m²
- Badezimmer mit Wanne, Dusche: ca. 11,46 m²
- Separates WC: ca. 2,30 m²
- Dachboden: ca. 50 m²

Keller: ca. 144,35 m²

- Vorraum: ca. 15,08 m²
- Sauna mit Dampfbad/Fitness: ca. 24,32 m²
- Weinkeller mit Gewölbedecke: ca. 9,03 m²
- Wirtschaftsraum: ca. 15,38 m²
- Heizraum: ca. 9,51 m²
- Kellerstüberl: ca. 30,80 m²

- Kellerraum: ca. 33,07 m²
- Kellerraum: ca. 7,16 m²

Ausstattung & Highlights:

- **Stilvoller Wintergarten** beheizt, mit Glasfront und herrlichem Blick in den Garten (Zubau 2008)
- **Moderne Haustechnik:**
 - o Luftwärmepumpe (2023)
 - o Photovoltaikanlage (2023) – ökologisch und zukunftsorientiert
- **Terrasse mit hochwertiger Pergola** – ein Paradies für Genießer
- **Exklusiver Poolbereich** mit
 - o Gegenstromanlage
 - o Schiebekuppel (Alu & Plexiglas)
 - o Erneuert & aufgewertet 2008
- **Doppelgarage** mit eleganter Überdachung aus **Stahl und Glas** (2003)
- **Zwei überdachte Autoabstellplätze**
- **Vollunterkellerung** mit vielseitigen Nutzflächen (Fitnessraum & Sauna, Kellerstüberl & Weinkeller, Technik, Lager etc.)
- **Wunderschön angelegter Garten** mit altem Baumbestand, Rasenflächen & Ruhezonen
- **Stilvolles Gartenhaus** (46 m² - 2011), eingefasst von einer edlen **Natursteinmauer** – ein geschützter Rückzugsort
- Mobiliar, Geräte und Gartenmaschinen sind im Kaufpreis enthalten

Die ursprüngliche Gaszentralheizung bleibt als alternative Wärmequelle erhalten und bietet zusätzliche Versorgungssicherheit bei Ausfällen der Wärmepumpe. Ergänzend sorgt ein Kachelofen für wohlige Wärme und gemütliche Atmosphäre.

...Beste Bauqualität, laufende Instandhaltung und zahlreiche stilvolle Details...

Lage & Infrastruktur – Wohnen, wo andere Urlaub machen:

Das luxuriöse Haus liegt eingebettet in die bezaubernde Landschaft der Wachau, nur wenige Minuten von der Kulturstadt Krems entfernt.

Hier genießen Sie eine perfekte Symbiose aus **ländlicher Idylle** und **urbaner Infrastruktur** – die Ruhe des Weinlandes mit der Nähe zu einem der bedeutendsten Kultur- und Bildungszentren Österreichs.

Entfernungen & Verkehrsanbindung:

- Krems an der Donau: ca. 7 km / 10 Autominuten
- St. Pölten: ca. 35 km / 35 Minuten
- Wien: ca. 85 km / ca. 60 Minuten über S5 / A22

- Bahnhof Krems: Direktanbindung an Wien & St. Pölten

Krems – Kulturstadt, Bildungszentrum & Lebensraum

Die Stadt Krems ist ein Magnet für Kunstliebhaber, Studierende und Menschen mit gehobenem Lebensstil:

- **Universitätsstadt:** Donau-Universität, IMC FH Krems, internationale Bildungsangebote, Top-Schulen
- **Vielfältiges Kunst- & Kulturangebot:** Kunstmeile Krems, Karikatur-Museum, Landesgalerie, Kino im Kesselhaus
- **Historisches Stadtbild:** UNESCO-Weltkulturerbe Wachau beginnt hier
- **Kulinarik & Wein:** Zahlreiche Heurige, Spitzenrestaurants und Vinotheken
- **Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Freizeitangebote**

Dieses exklusive Einfamilienhaus ist weit mehr als nur ein Zuhause – es ist ein **Rückzugsort**, ein **Ort der Begegnung** und ein **Statement für stilvolles**, nachhaltiges Leben.

Ob als **familienfreundlicher Hauptwohnsitz** oder als **repräsentatives Refugium mit Stil** – hier investieren Sie in bleibende Werte.

Ein Anwesen für Menschen, die das **Besondere schätzen**.

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/2442-2484. Angaben gemäß

gesetzlichem
Erfordernis:
Heiz 87.5
wär kWh/
m²a
edarf)
:
Klas C
se H
eizw
ärme
beda
rf:
Fakt 0.98
or G

esa
nten
ergie
effizi
enz:
Klas B
se F
aktor
Ges
amte
nergi
eeffi
zienz
: