See-Villa mit Chic, Charme und intimer Freiluftatmosphäre - ein Juwel im Kamptal/Idolsberg

Villa mit Swimming-Whirlpool

Objektnummer: 2273_3097

Eine Immobilie von RE/MAX Alpha in Steyr

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3544 Idolsberg
Baujahr:	ca. 2005
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	162,00 m²
Nutzfläche:	22,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 156,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	2.380.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Beatrix Hofstetter

RE/MAX Alpha in Steyr
Berggasse 50
4400 Steyr

Objektbeschreibung

Oase am See im südlichen Waldviertel - Ruhe- und Solitär-Lage nur ca. 1 Autostunde von Wien entfernt!

Architektur trifft Innovation und Ästhetik, gepaart mit extravaganter Liebe zum Detail - hier finden Sie MEHR als eine Liegenschaft!
Sinnliche Lebensphilosophie, wohltuende Weite, naturnaher Lebensstil und das Gefühl grenzenloser Freiheit lassen vielfältigen Spielraum für ‚Wohnen am See mit intimer Freiluftatmosphäre'.

Eingebettet in ein landschaftliches Kleinod, am Ufer des Thurnberger Kamptal Stausees im Waldviertel/Niederösterreich, findet man diese einzigartige Liegenschaft. Die Ortschaft Idolsberg zählt zur Marktgemeinde Krumau am Kamp.
Der Ausdruck des Außergewöhnlichen und Individuellen spiegelt sich in der Liebe zum Detail. Von Intuition kreiert, mit einzigartiger lichtdurchfluteter Ästhetik umhüllt – so präsentiert sich das gesamte Ensemble dieser Immobilie.

Die VILLA besticht durch außergewöhnliche ARCHITEKTUR mit ca. 185 m² Wohn-/Nutzfläche. Der wohl durchdachte Grundriss verspricht Großzügigkeit in Raumangebot, Raumhöhe, Weite und Lichteinfall. Die Landschaft ist es, die hier den Raum betritt. Edle, hochwertige Materialien unterstreichen die exquisite Note.
Raum für Raum zeigt sich als Meisterwerk eines wohl überlegt gestalteten Ambientes, geprägt von Chic und Extravaganz:
* ein großes Schlafzimmer mit direktem Ausblick zum Garten und See mit 3 Glasseiten und elektrisch bedienbaren Rollläden
* ein Schlafzimmer mit eigenem Balkon
* ein Gästezimmer
* ein Kabinett
* eine Küche mit angeschlossenem Speisezimmer in offener Bauweise
* ein ca. 45 m² großer und 4,5 m hoher Wohnglas-Salon mit 2 Glasseiten und Glasdach - daran angeschlossen
* eine ca. 20 m² große Bangkirai-Terrasse
* ein Massageraum
* eine Sauna für 6 Personen
* ein kleiner Weinkeller
* 2 Bäder
* 2 WC´s
* Technik- und Wirtschaftsraum
* ein Outdoor-Speiseplatz für 10-14 Personen

Als absolute Augenweide offenbart sich dieses Anwesen - es glänzt mit vielen Vorzügen:

1. Der Standort abseits von Durchzugsstraßen und Ansiedlungen lässt absolute RUHELAGE erwarten.
2. SOLITÄR-LAGE ergibt sich aus dem Fehlen unmittelbarer Hausnachbarn. Der gepachtete Uferstreifen gewährt direkten Seezugang, ein gemauerter Liegeplatz samt Bootssteg mit Einstiegshilfe ergänzt das Uferareal.
3. Der MUSENTEMPEL à la Gustav Mahler, ein ca. 12 m² großes innen komplett mit Zirbenholz ausgestattetes Holzhaus, ziert die östliche Grundstücksfläche nahe dem Seeufer.
4. Badevergnügen auch an kühleren Tagen verspricht der 12x5 m große, 1,4 m tiefe INFINITY-POOL, ausgestattet mit Unterwasser-Rolldeck und röm. Einstieg. Mittels Erdwärme- und Luftwärmepumpe kann das Wasser bis auf 30 Grad erwärmt werden. Zu Hydromassagen lädt das daneben liegende amerikanische WHIRLPOOL ein.
5. Einen PARKPLATZ für 4 bis 6 Autos und einer gemauerten, gesicherten Stromtankstelle findet man hinter der Villa, direkt bei der Hauszufahrt.
6. Die 8,2 kWp PHOTOVOLTAIK-Anlage und moderne TECHNIK versprechen Bequemlichkeit, Verlässlichkeit und Ressourcenschonung. In einem eigenen Technik- und Wirtschaftsraum werden die technischen Einrichtungen, die Elektrik inkl. Busschaltung, die ERDWÄRME-HEIZUNGSANLAGE für Fußboden-, Wand-, Radiatoren-, Pool- und Dachrinnenheizung, die Photovoltaik, die Autostromanlage und der Warmwasserpufferspeicher gemanagt. Auch Waschmaschine, Trockner, Bügelbrett und ein großer Gefrierschrank finden Platz in diesem Raum.
7. Zur Pflege und Nutzung des GARTENS stehen mehrere Qualitätslilegen und Sonnenschirme, eine Schwebeliege, ein Gartenhaus mit vielen Gartengeräten sowie 4 Wasseranschlüsse und ca. 50 m Gartenschläuche bereit.
8. Als besonderes Highlight zeigt sich der SEELIEGEPLATZ; ein direkt beim Seeufer gemauerter Sonnenliegeplatz mit Mobilar und Bade- bzw. Bootssteg. Ruder- und Tretboot sowie ein Stand-Up-Paddelbrett liegen einsatzbereit vor Ort.
9. Falls eine BETREUUNG der Liegenschaft erwünscht ist, könnte der derzeit für die Pflege und Obsorge betraute Mitarbeiter auch für neue Eigentümer tätig werden.
10. Gegenseitige SERVITUTSRECHTE sichern einerseits die Zufahrt von der Anrainerstraße zum hauseigenen Parkplatz und gewähren andererseits vom Nachbarhaus ein Wegerecht zum See.
11. In einem überschaubaren Rahmen präsentieren sich die jährlichen BETRIEBSKOSTEN. Für Wasser, Kanal, Müll, Grundsteuer, Rauchfangkehrer, Seeuferpacht und Boote sind € 1.300,-- zu kalkulieren, zuzüglich der Servicekosten für Heizung und Pool.

Die Region um Krumau am Kamp lässt mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten aufhorchen. Neben den Aktivitäten am Wasser, bereichern Tennis, Fischen, Jagd, Miniaturgolf und viele Wander- und Radrouten das sportliche Angebot. Auch Golfsport ist großes Thema hier - in nur 30 Autominuten Entfernung stehen zwei 18-Loch-Golfplätze zur Wahl.

Was Kunst, Kultur und Kulinarik betrifft, ist man in Idolsberg am See ‚mitten im Geschehen'. Die Kulturregion Südliches Waldviertel und die nahe gelegene Wachau offerieren ein unermessliches Angebot an Musik- und Theaterfestivals, Konzert- und Kulturtage, Ausstellungen und Film-Darbietungen. Acht Bühnen, Museen und Galerien bieten ganzjährig

eine Mischung aus Theater, Kabarett, Musik mit vielseitigen Genres, Opern, Operetten, Kunst und literarische Events.
Genusskultur in höchster Qualität versprechen auch die zahlreichen Gastronomiebetriebe in der Region.

Überzeugen Sie sich persönlich – ein gepflegtes Ambiente soweit das Auge reicht!
Ich freue mich über Ihre Anfrage und darauf, Ihnen im Rahmen einer Besichtigung die Vorzüge dieser Liegenschaft vorstellen zu dürfen!

Ich darf Sie noch darauf aufmerksam machen, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	156.5 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	E
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.33
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	C