

## **„Klein, aber mein“: Wohnhaus in idyllischer Lage**



Hauptfoto\_gep.

**Objektnummer: 2442\_2470**

**Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3613 Eppenberg
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 561,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,49
<b>Kaufpreis:</b>	62.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Heribert Angerer, Akad. IM**

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

H +4369910851173

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







































# Objektbeschreibung

In der ruhigen Ortschaft Eppenberg, in der Gemeinde Albrechtsberg, eingebettet in die sanften Hügel des Waldviertels, befindet sich dieses charmante, jedoch sanierungsbedürftige Wohnhaus mit Potential. Die Liegenschaft besticht durch ihre ländliche Umgebung – ideal für handwerklich geschickte Personen oder Naturliebhaber mit Gestaltungswillen.

## Eckdaten zur Immobilie:

- Wohnfläche: ca. 104 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 367 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Küche: vorhanden
- Bad: mit Badewanne und WC
- Dachboden: teilweise ausgebaut, mit praktischen Abstellräumen
- Teilunterkellert
- Nebengebäude: diverse, teils sanierungsbedürftig – ideal für Lager, Werkstatt oder Kleintierhaltung
- Wasserversorgung: eigener Brunnen (kein Ortswasseranschluss)
- Internet: Glasfaseranschluss an der Grundstücksgrenze vorhanden
- Zusatzfläche: Möglichkeit zum Zukauf einer kleinen angrenzenden Fläche

Beheizt wird die Immobilie mittels einer Zentralheizung für feste Brennstoffe. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen – unabhängig und kostensparend. Glasfaseranschluss befindet sich an der Grundstücksgrenze – ideal für moderne Kommunikation und Homeoffice.

## Besonderheiten:

- Idyllische, ruhige Lage – Natur pur
- Kleiner Innenhof mit abgeschirmtem Charakter
- Ursprünglicher Baustil mit Entwicklungspotential
- Keine direkte Nachverdichtung – optimale Privatsphäre

## Sanierungsbedarf:

Das Haus befindet sich in einem altersgemäßen Zustand und erfordert dadurch Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

## Infrastruktur & Entfernungen:

- Albrechtsberg: ca. 5 km – Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, Schule, Arzt, Gasthaus
- Gföhl: ca. 15 km – Supermärkte, Banken,



- Krems an der Donau: ca. 33 km . – historisches Zentrum, Universitäten, Kultur
- Zwettl: ca. 30 km – Bezirksstadt mit vollständiger Versorgung
- Weißenkirchen in der Wachau: ca. 20 km
- Wien: ca. 113 km

### **Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

Dann freue ich mich darauf, Ihnen diese Liegenschaft 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: Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 561.9 kWh/(m²a)

Klasse G

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 5.49

Effizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: G

mtenergieeffizienz: