

## **Charmantes familienfreundliches Landhaus - Infrastruktur inklusive!**



Liegenschaft

**Objektnummer: 2442\_2508**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3495 Rohrendorf bei Krems
<b>Baujahr:</b>	ca. 1981
<b>Wohnfläche:</b>	127,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	237,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	63,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 140,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,42
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

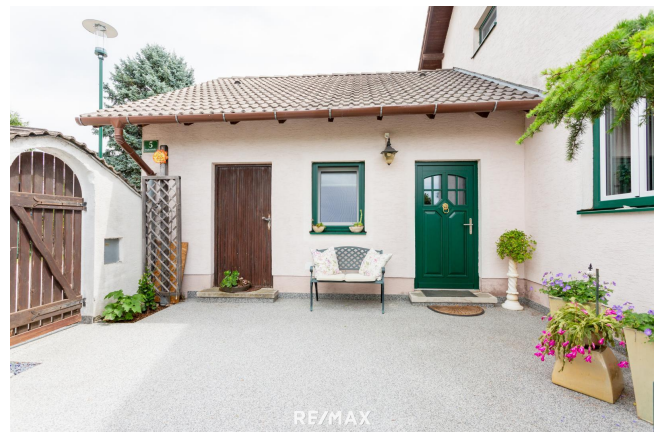
## Ihr Ansprechpartner



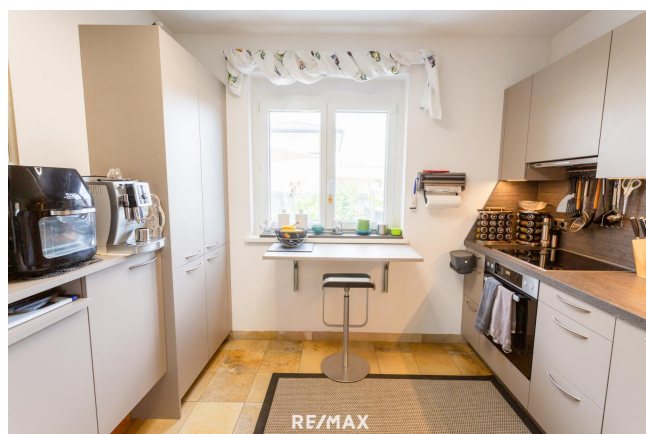
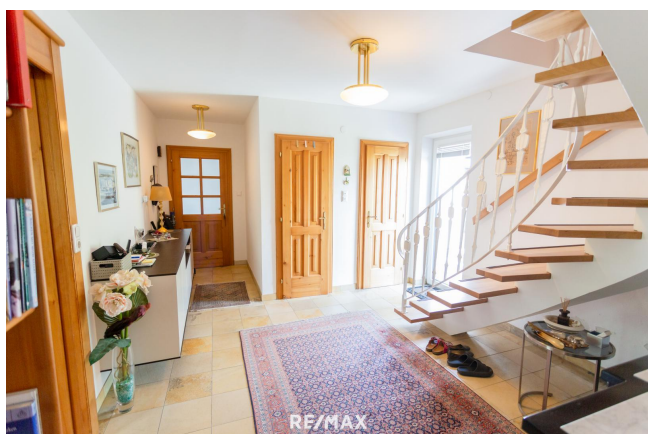
**Philipp Seitner**

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







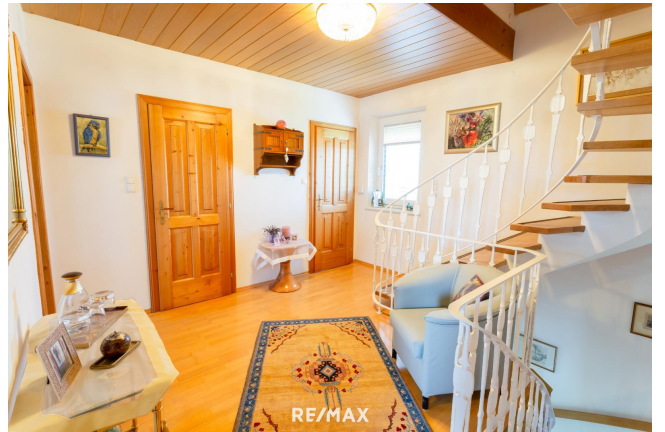
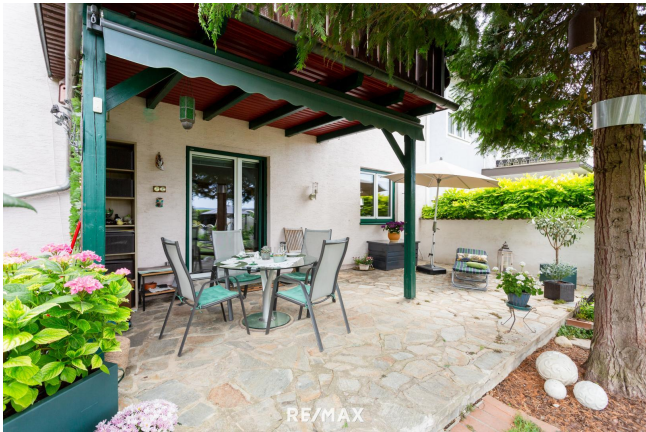




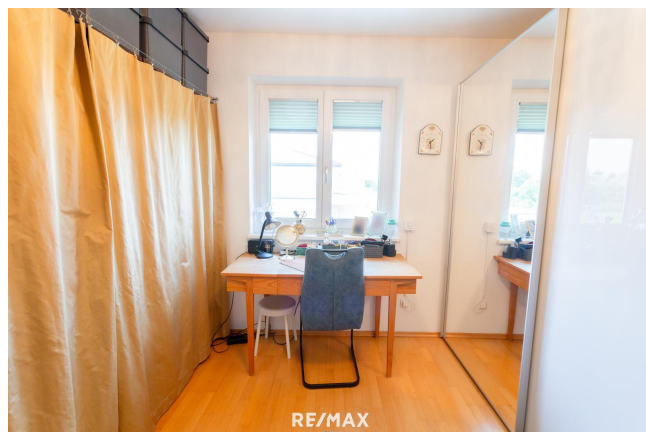






























## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem familienfreundlichen Haus in ruhiger, ländlicher Umgebung?

Sie wünschen sich aber auch städtische Infrastruktur und kulturelles Angebot maximal 5 - 10 Autominuten entfernt?

Dann ist dieses im Jahre 1981 in Rohrendorf errichtete und in den letzten Jahren adaptierte Einfamilienhaus (neue Fenster, Eingangstüren, Carport, Treppe, Küche, Dusche, WC`S, Fußbodenheizung gewartet, Schwimmteich saniert etc.), das perfekte neue Zuhause für Sie!

Eingebettet zwischen Feldern, Einfamilienhäusern und Winzerhöfen bietet diese Liegenschaft mit ihren ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksgröße von ca. 698 m<sup>2</sup> alles was das Herz begehrt, um ein entspanntes Familienleben führen zu können.

Die vorhandene Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

### **Erdgeschoß:**

- Ein großzügiger Wohn-Essbereich (ca. 35,5 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die westlich orientierte Terrasse
- Eine moderne Küche (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- Eine einladende Diele mit Zugang in den Keller und die Garage
- Ein offenes Vorzimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit Zugang in den östlich gelegenen Garten, sowie in das Obergeschoß
- Ein Abstellraum
- Ein Gäste-WC

### **Obergeschoß:**

- Eine zentrales Vorzimmer (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- Ein Badezimmer mit großer Dusche, Waschbecken und Fenster (ca. 4,5 m<sup>2</sup>)
- Drei Zimmer (ca. 17 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>2</sup>) – eines mit Ausgang auf die Terrasse mit Blick in den Garten.

### **Kellergeschoß:**

- Ein Lagerraum – dzt. als Büro genutzt
- Ein Heizraum (Gastherme, Warmwasserboiler)
- Ein Raum mit Infrarotkabine und freistehender Badewanne
- Ein weiterer kleiner Lagerraum unter der Treppe
- Ein Erdkeller mit Ziegelgewölbe zur Lagerung Ihrer Weine bzw. Ihres Gemüses

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Garage sowie einen weiteren ebenerdigen Abstellraum. Ihre Autos finden darüber hinaus bequem im Doppel-Carport Platz.

**Das Highlight dieser Liegenschaft ist neben der perfekten Lage der wunderschöne Garten!**

Nutzen Sie den östlich gelegenen Bereich, um bei einem Kaffee die Morgensonne zu genießen, ihr Gemüse anzubauen und ihren Kindern beim Spielen zuzusehen.

Der westliche Garten ist dem Motto „Entspannen“ gewidmet – sei es beim Schwimmen im Teich oder bei einem Glas Rotwein auf der Terrasse – Sonnenuntergang inklusive!

**Fazit:**

Ein Haus für Familien, die ihre Freizeit gerne im eigenen Garten verbringen und keine langen Wege für Schule, Einkauf, Kultur, Kulinarik etc. in Kauf nehmen möchten.

**Ich freue mich auf ein persönliches Kennenlernen und Ihre Kontaktaufnahme!**Angaben  
gemäß ges  
etzlichem  
Erfordernis  
:  
H 14  
ei 0.  
zw2  
är k  
m W  
eb h/(  
ed m<sup>2</sup>  
arfa)  
:  
KI D  
as  
se  
H  
ei  
zw  
är  
m  
eb  
ed  
arf  
:



Fa2.  
kt 42  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:  
Kl D  
as  
se  
Fa  
kt  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z: