

**4ZI-REIHENHAUS mit NEBENGEBÄUDE (BÜRO) in  
Grünlage inkl.2 Parkpl. Landesförderung möglich - keine  
Käuferprovision**



©DSH 0669 Kopie

**Objektnummer: 132797**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Angern
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	129,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	191,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	65,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,50
<b>Kaufpreis:</b>	540.613,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Doris Schneider-Hiesberger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Gartenaugasse 5  
3500 Krems an der Donau

T 00436648191815  
H 00436648191815

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































## Objektbeschreibung

Charmantes 4Zi-Reihenhaus mit Weinkeller in idyllischer Grünruhelage – nur wenige Minuten von Krems entfernt! Objekttyp: Mittel-Reihenhaus Wohnfläche: ca. 129,62m<sup>2</sup> Gartenfläche: 191m<sup>2</sup> Terrasse 20,16m<sup>2</sup> Weinkeller: 65,90 m<sup>2</sup> Zimmer: 4 2 Parkplätze EG: Vorzimmer, Diele Schlafzimmer, Duschbad/WC Lagerraum, Technikraum OG: Wohnesszimmer Wannenbad mit WC und Vorbereitung für Lichtschlauch ins Dachgeschoss 2 Schlafzimmer Abstellraum Gefördert: Eigenmittel: € 105.187,38 Darlehen gefördert: € 233.539,20 Darlehen freifinanziert: € 201.886,09 anfänglicher Gesamtaufwand/Monat: € 1.727,55 Highlights: Ruhige, grüne Wohnlage mit hoher Lebensqualität Nur wenige Autominuten ins Stadtzentrum von Krems Gemütlicher Eigengarten mit Terrasse und 2,80m<sup>2</sup> Abstellraum Seltener Weinkeller – ideal für Weinliebhaber oder als stilvoller Partyraum oder Büro Helle, gut geschnittene Räume auf zwei Ebenen Hochwertige Ausstattung mit Luftwärmepumpe und Photovoltaik 2 großzügige Stauräume im EG für Technik und mehr Dieses liebevoll gepflegte Reihenhaus vereint ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum Garten lädt zum Verweilen ein, während der private Weinkeller ein echtes Unikat darstellt – perfekt zur Lagerung edler Tropfen oder als gemütlicher Rückzugsort. Lage: Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung, in Waldrandlage. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Krems, mit seiner charmanten Altstadt, den Universitäten und dem kulturellen Angebot, ist in wenigen Minuten erreichbar. Schnelle Anbindung an S33, S5, A1 Einziehen & Wohlfühlen – ideal für Paare, Familien oder Weinliebhaber!