

**Bezauberndes Landhaus inmitten herrlicher Natur!**



Ansicht\_SW

**Objektnummer: 2442\_2516**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3562 Stiefern
<b>Baujahr:</b>	ca. 1977
<b>Wohnfläche:</b>	192,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 140,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,27
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

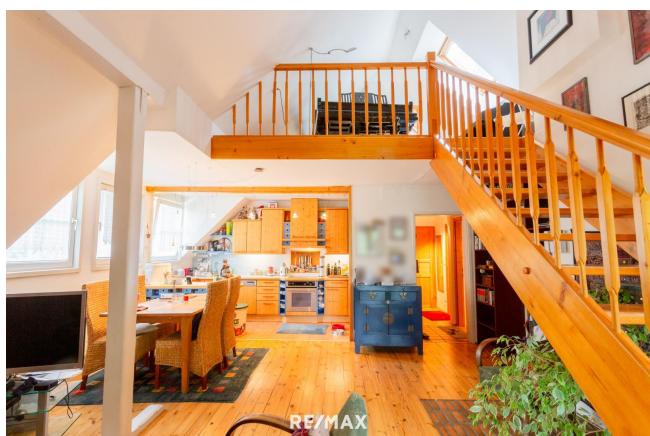
## Ihr Ansprechpartner



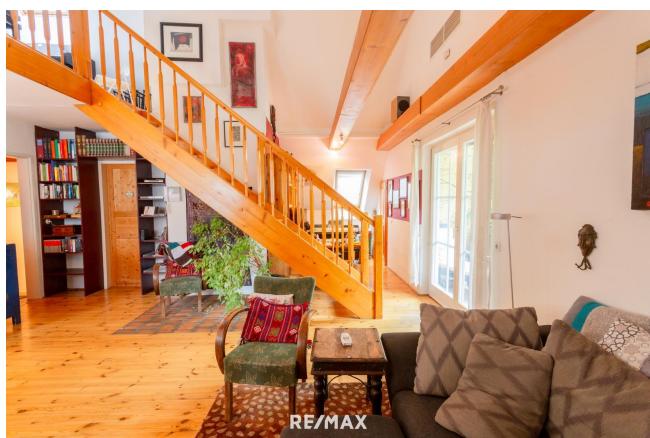
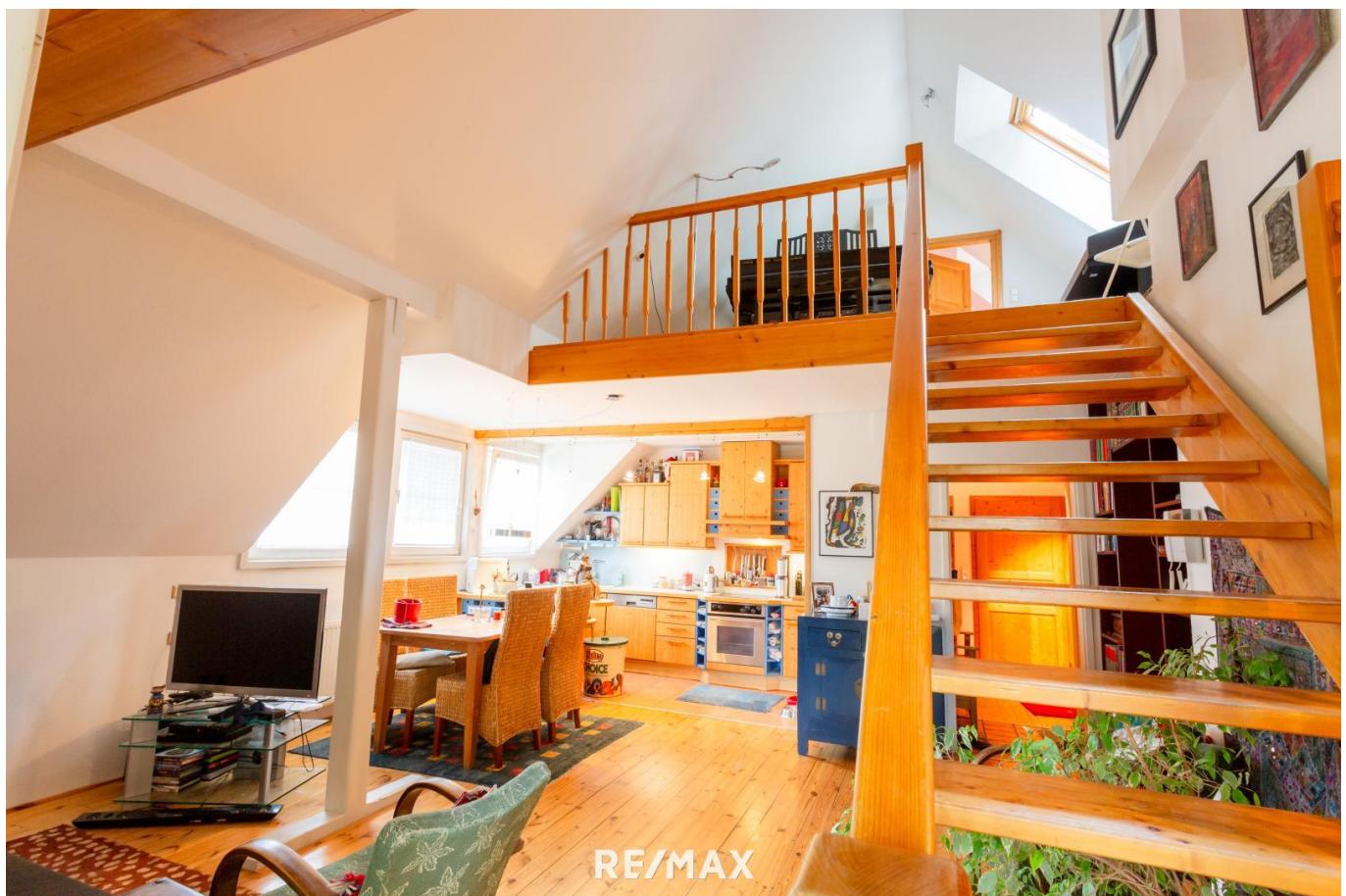
**Harald Seitner**

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

H +436645156860











RE/MAX



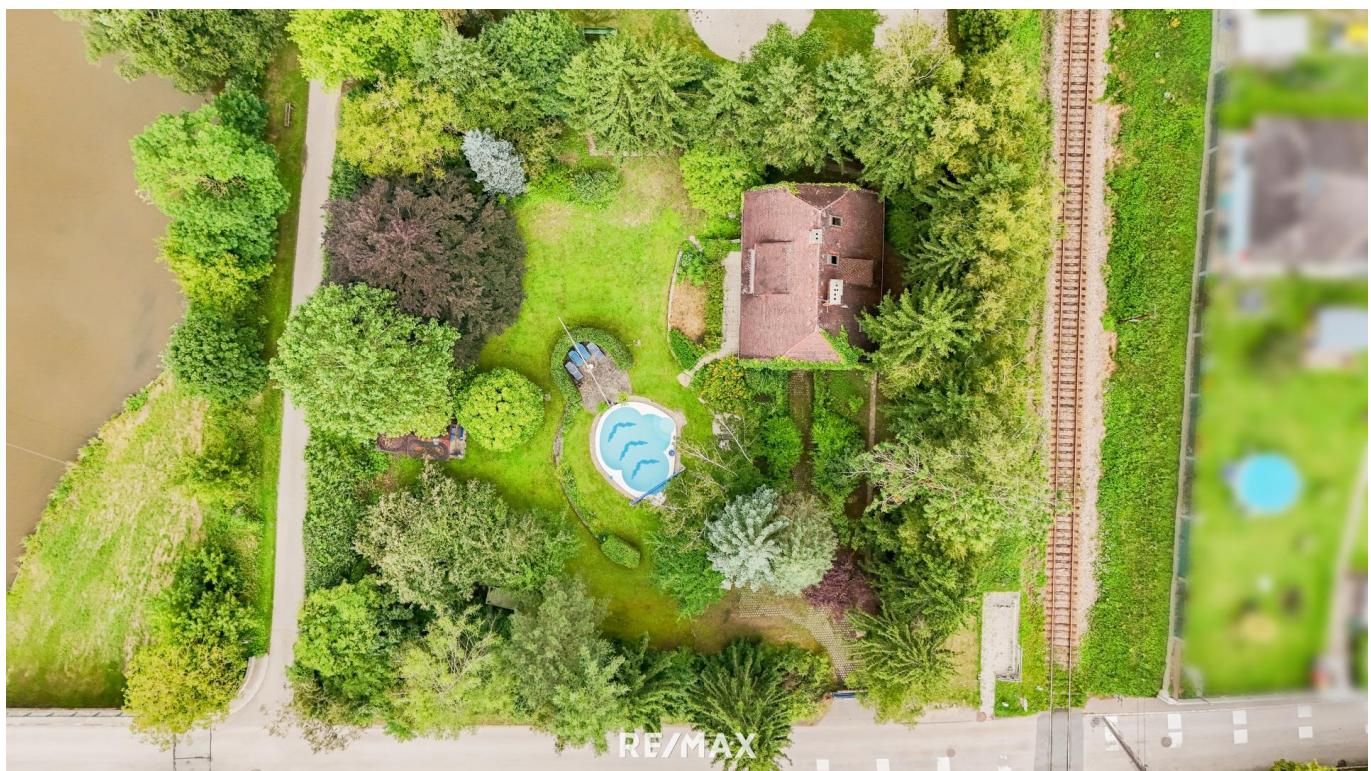
RE/MAX



RE/MAX







# Objektbeschreibung

Willkommen in Stiefern – einem idyllischen Ort in der Gemeinde Schönberg am Kamp im niederösterreichischen Waldviertel. Dieses charmante Landhaus liegt eingebettet in ein weitläufiges, von alten Bäumen geschütztes Grundstück, das absolute Privatsphäre und Ruhe verspricht. Die Umgebung ist geprägt von üppiger Natur, sanften Hügeln und dem nahegelegenen Kampfluss – ideal für Erholung und Inspiration.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 2.447 m<sup>2</sup>. Das Haus erstreckt sich über vier Ebenen – Keller, Erdgeschoss, 1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss.

Die Wohnfläche von ca. 192 m<sup>2</sup> ist wie folgt aufgeteilt:

## Kellergeschoss:

- Garage
- Lagerräume & Werkstatt
- Technikraum

## Erdgeschoss:

- Diele und Flur
- Großzügiger Wohn-, Essbereich mit Zugang auf die Terrasse
- Küche mit Durchreiche
- 2 Schlafzimmer/Kinderzimmer/Büro
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Separates WC
- Abstellraum

## 1. Dachgeschoss:

- Vorräum
- Wohn-, Küche- u. Essbereich mit Zugang auf die Loggia
- 3 weitere Zimmer für Kinder, Gäste oder Arbeiten
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC

In dieser Ebene sorgt eine Klimaanlage dafür, dass die Räume auch an heißen Tagen angenehm kühl bleiben und ein komfortables Raumklima gewährleistet ist.

## 2. Dachgeschoss:

- Galerie - Atelier, Bibliothek oder Home-Office-Bereich
- Schlafzimmer

### **Besonderheiten:**

- Ruhige und geschützte Lage mit voller Privatsphäre
- Ideal für Familien, Selbstständige oder Künstler
- Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Entspannen auf einem traumhaften Grundstück
- Erweiterung oder individuelle Gestaltung möglich
- Großes, gepflegtes Gartenparadies mit alten, schattenspendenden Bäumen und vielfältiger Bepflanzung
- Swimmingpool mit Sonnenterrasse – ideal für heiße Sommertage
- Gartenhaus – nutzbar als Stauraum, Werkstatt oder Rückzugsort
- Sitzplätze im Grünen, perfekt zum Entspannen, Lesen oder für gesellige Abende

### **Infrastruktur:**

#### Einkaufsmöglichkeiten:

- Nahversorger im Ort (z.B. Nah&Frisch)
- Supermärkte, Drogerien und Fachgeschäfte in Langenlois (ca. 7 km) und Krems

#### Gesundheitsversorgung:

- Allgemeinmediziner und Apotheke in Schönberg oder Langenlois
- Landesklinikum Krems in ca. 25 Min. erreichbar

#### Bildungseinrichtungen:

- Kindergarten in Stiefern vorhanden
- Volksschule in Schönberg am Kamp
- Mittelschule und Gymnasien in Langenlois und Krems

#### Freizeit & Natur:

- Zahlreiche Wander- und Radwege
- Kulturelle Angebote in der Region Kamptal (z. B. Loisium, Weinfeste)
- Naturbadeplätze entlang des Kamp

### **Entfernungen:**

- Krems an der Donau: ca. 20 km (ca. 22 Min. mit dem Auto)
- St. Pölten (Landeshauptstadt): ca. 52 km (ca. 45 Min. mit dem Auto)
- Wien (Zentrum): ca. 95 km (ca. 1 Std. 15 Min. mit dem Auto)

Der Bahnhof Stiefern (nur wenige Gehminuten entfernt) bietet Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, etwa mit der Kamptalbahn nach Krems oder Horn.

Dieses besondere Anwesen ist eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Leben im Grünen mit guter Anbindung und hoher Lebensqualität verbinden möchten. Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 140.0

wärm kWh/(  
ebed m<sup>2</sup>a)

arf:

Klass D

e Hei

zwär

mebe

darf:

Fakto 3.27

r Ges

amte

nergi

eoeffizi

enz:

Klass F

e Fak

tor G

esam

tener

gieeffi

zienz: