

Bezauberndes Landhaus inmitten herrlicher Natur!



Ansicht_SW

Objektnummer: 2442_2516

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3562 Stiefern
Baujahr:	ca. 1977
Wohnfläche:	192,67 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	83,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 140,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,27
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

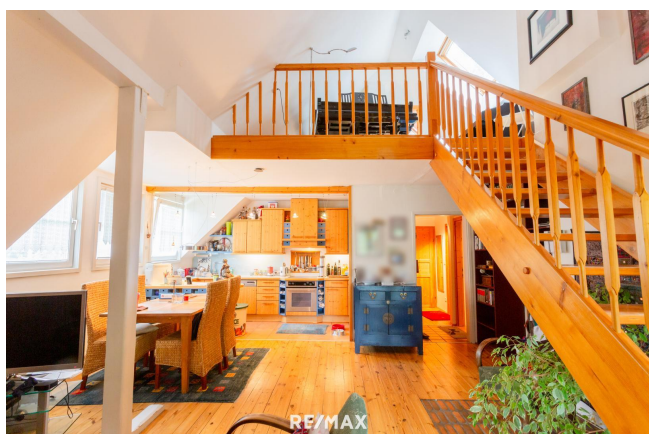
Ihr Ansprechpartner



Harald Seitner

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

H +436645156860



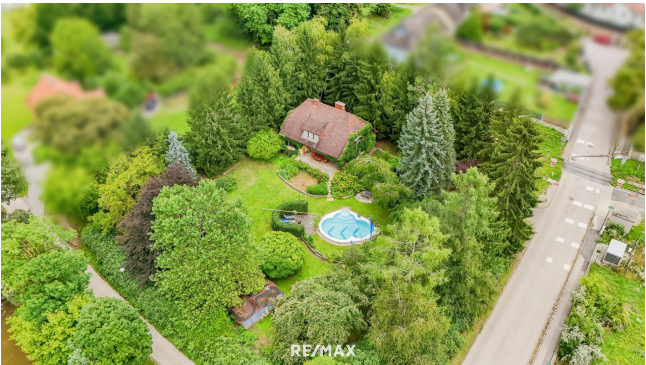


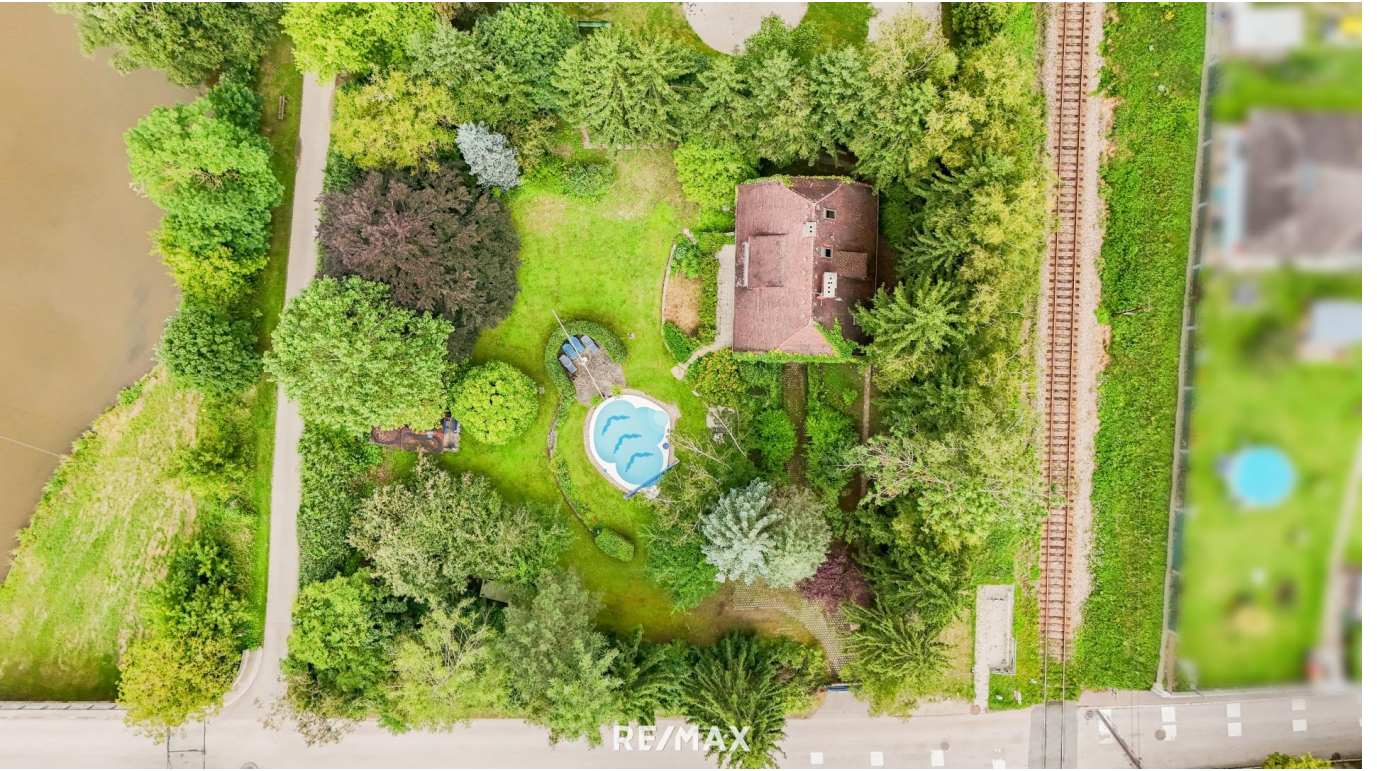












Objektbeschreibung

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 m². Das Haus erstreckt sich über vier Ebenen – Keller, Erdgeschoss, 1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss.

Die Wohnfläche von ca. 192 m² 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:

- Vorraum
- 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
- Landeskrankenhaus 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. Loosium, 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 m²a)

arf:

Klass D

e Hei

zwar

mebe

darf:

Fakto 3.27

r Ges

amte

nergi

eeffizi

enz:

Klass F

e Fak

tor G

esam

tener

gieeffi

zienz: