

Wunderschönes Einfamilienhaus - ruhige Siedlungslage!



Ihr neues Zuhause

Objektnummer: 2442_2529

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3561 Zöbing
Baujahr:	ca. 2001
Wohnfläche:	133,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	63,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 74,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

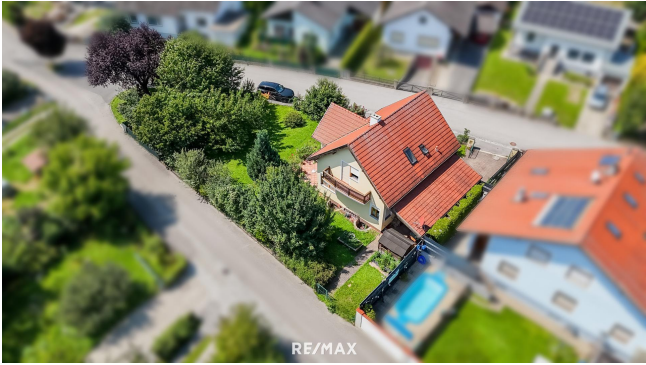
3.00 %

Ihr Ansprechpartner



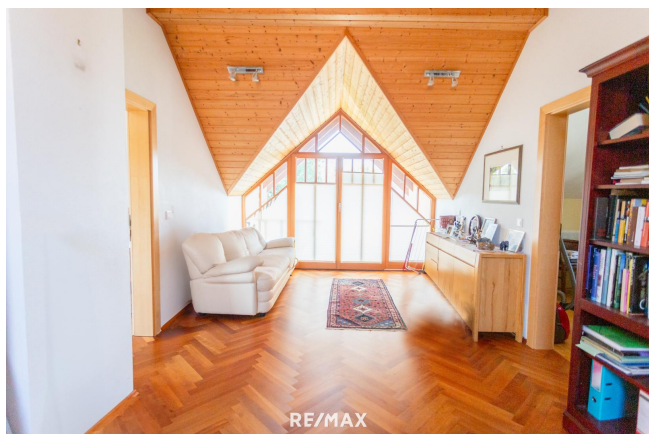
Harald Seitner

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









Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich ruhig gelegen in einer idyllischen Siedlung, eingebettet in die sanfte Weinberglandschaft am Heiligenstein – eine der renommiertesten Riesling-Lagen Europas. Die Weinterrassen, Trockenrasen und Weinbautradition prägen die Umgebung und schaffen ein einzigartiges, naturnahes Ambiente. Vom südostseitigen Balkon genießen Sie eine traumhafte Aussicht auf die Kamptalwarte am Heiligenstein – ein beliebtes Wanderziel mit fantastischer Fernsicht.

Das gesamte Grundstück beträgt 714 m². Die Wohnfläche von 133 m² teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss (69,85 m²):

- Windfang
- Vorraum
- Großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich
- 1 Zimmer
- Badezimmer mit WC

Über die Terrasse im Erdgeschoss gelangen Sie in den liebevoll gestalteten Garten, der durch schattige Plätze unter alten Bäumen, Hochbeete, Rosen und Sträucher besticht – ein ruhiger Rückzugsort zum Entspannen.

Dachgeschoss (63,15 m²):

- Große Galerie
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit WC und Wanne
- Separates WC
- Zwei Balkone (südwest- & südostseitig) mit Blick auf die malerische Umgebung

Keller (ca. 63 m²):

- Vorraum
- 3 Kellerräume

Insgesamt verfügt die Liegenschaft über 3 Parkplätze, davon ist 1 überdacht – ideale Voraussetzungen für Familien mit mehreren Fahrzeugen.

Dieses Haus eignet sich gut für Familien, die Raum zum Leben und Entfalten suchen oder auch für Arbeiten & Wohnen.

Entfernungen:

Krems ca. 14 km (Zugfahrt ab Zöbing/Kamp Bahnhof ca. 19 Minuten bis Krems Bahnhof),
St. Pölten ca. 43 km, Wien ca. 70 km

Infrastruktur vor Ort:

In Zöbing gibt es einen Kindergarten und in Langenlois Volksschulen, Neue Mittelschule, Musikmittelschule, Berufs- und Fachschulen, Höhere Lehranstalt für Sozialmanagement – hervorragend geeignet für schulische Betreuung auf allen Ebenen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte etc. befinden sich ebenfalls im nahegelegenen Langenlois.

Freizeitaktivitäten, wie Wanderung oder Fahrradausflüge lassen sich entspannt vor der Haustüre starten.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 74.2
edarf: kWh/(m²a)
Klasse Heiz C
wärmebedarf
:
Faktor Gesa 1.12
mtenergieeffi
zienz:
Klasse C
Faktor Gesa
mtenergieeffi
zienz: