

**Landhaus in erhöhter Aussichtslage inmitten des  
Naturparks Kamptal**



01 Liegenschaft

**Objektnummer: 2442\_2535**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3562 Stiefern
<b>Baujahr:</b>	ca. 1998
<b>Wohnfläche:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	214,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,21
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Sylvia Wolf**

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

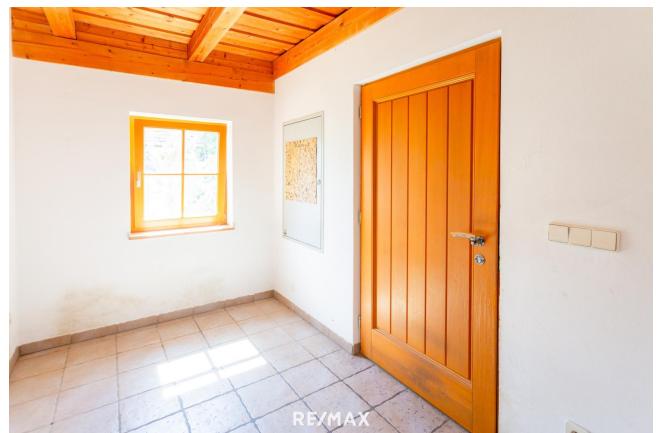
H +43 676/5585018



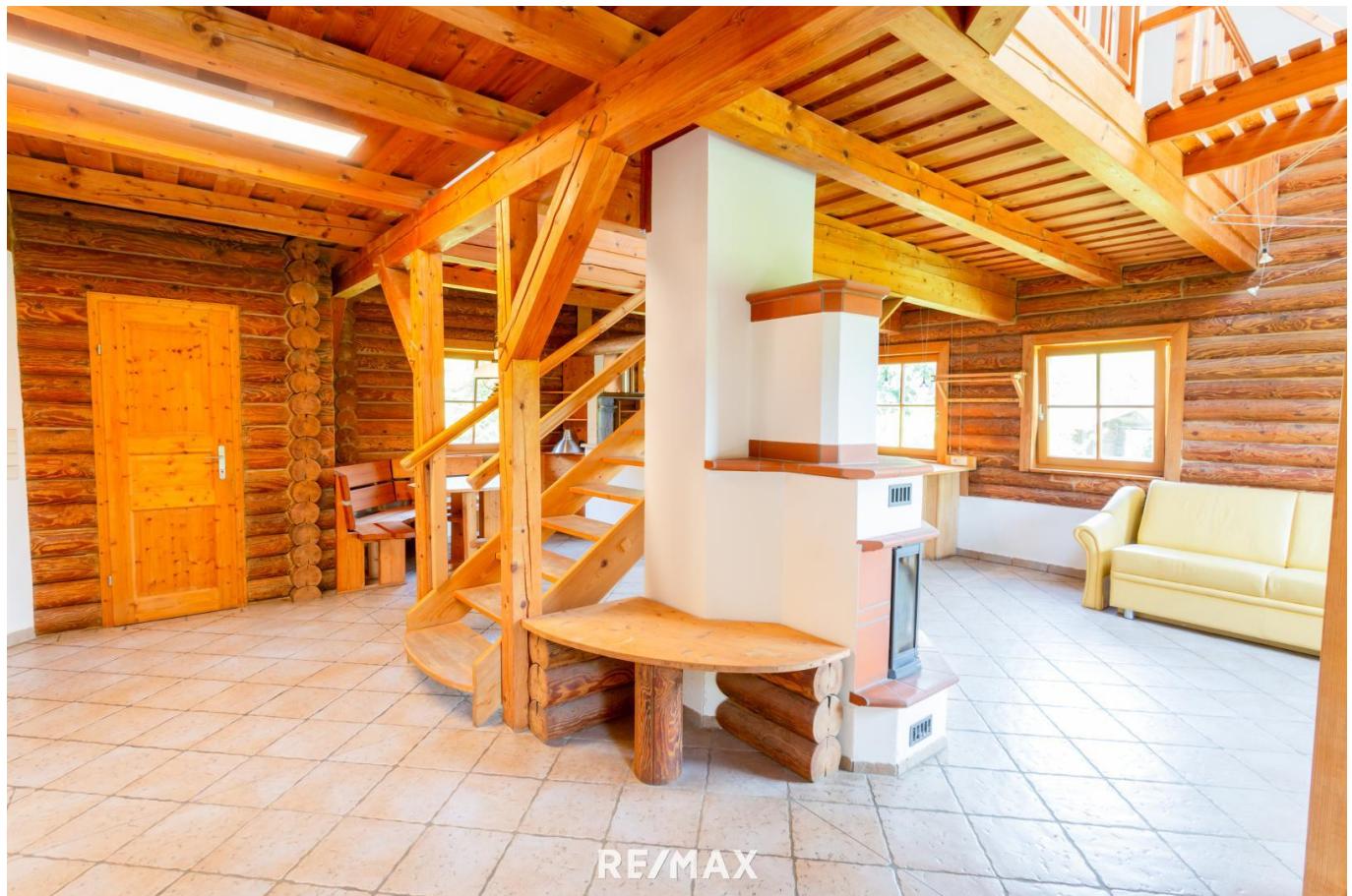
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

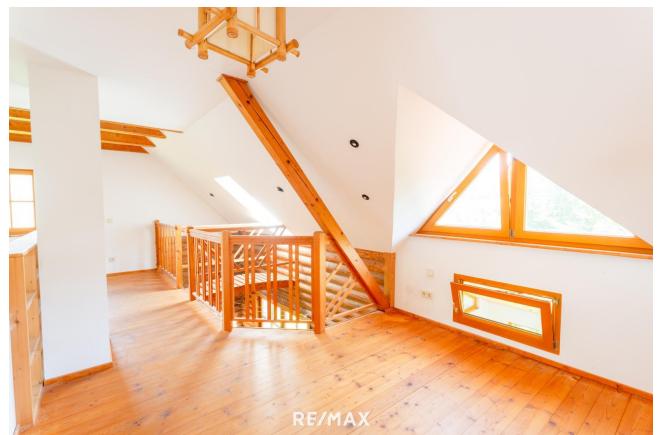
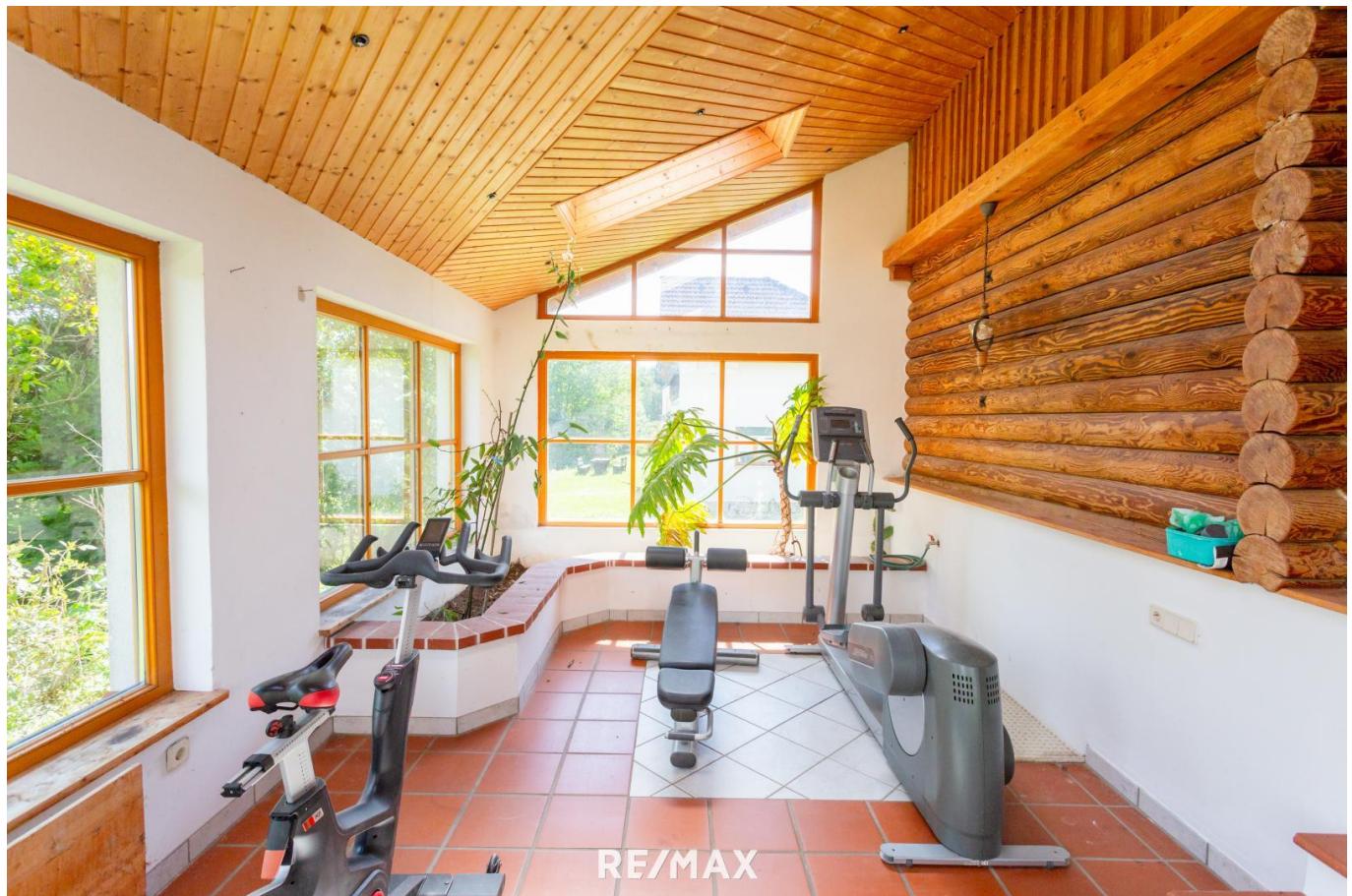


RE/MAX

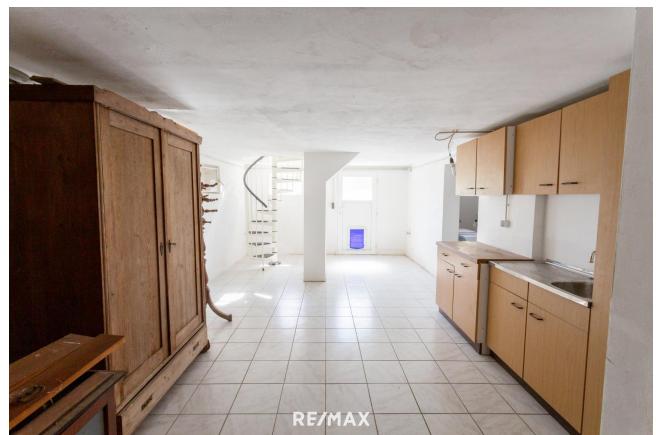
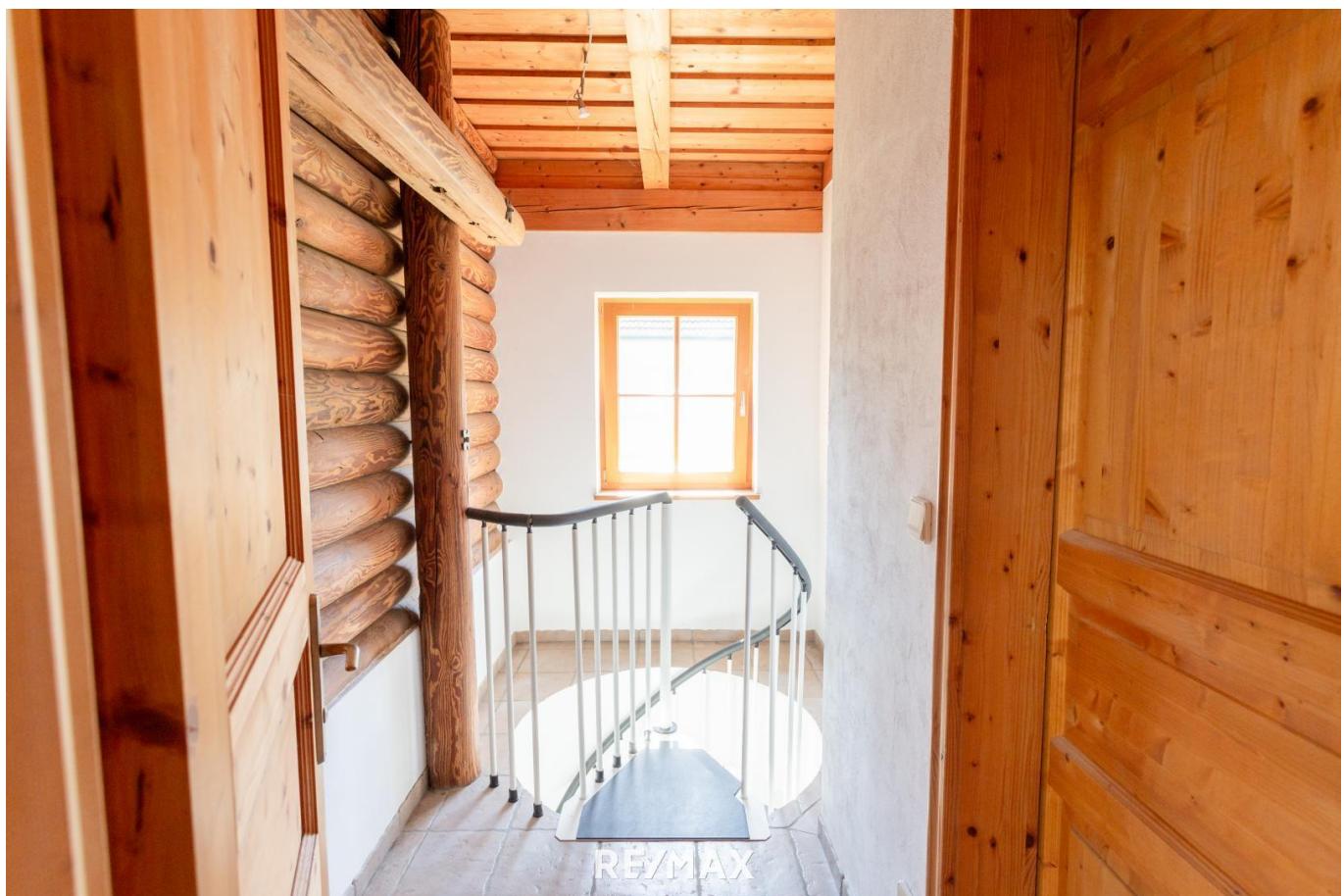


RE/MAX







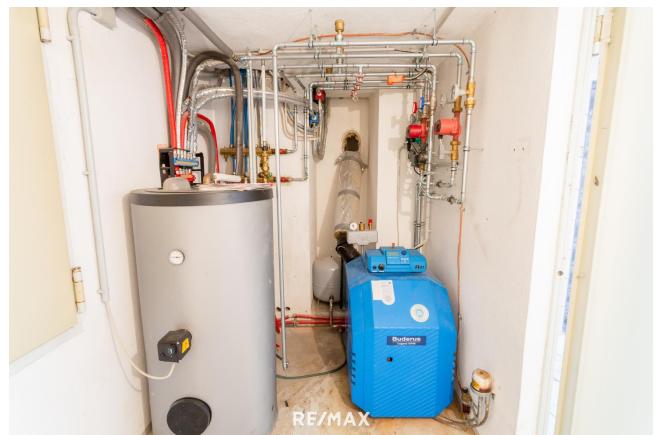




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







# Objektbeschreibung

Diese Immobilie ist das perfekte Zuhause für außergewöhnliche Menschen, denen Einzigartigkeit und Verbundenheit mit der Natur besonders am Herzen liegen.

Das im Jahr 1998 in erhöhter Aussichtslage (absolut hochwassersicher) von Stiefern errichtete Einfamilienhaus verbindet gekonnt den Charme eines „Tiroler Chalets“ mit modernem, zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet neben einer Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> einen sonnigen Garten sowie eine verkehrsberuhigte Lage am Ende einer Kellergasse.

## Erdgeschoss ca. 91 m<sup>2</sup>:

- Eine geräumige zentrale Diele
- Ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kachelofen
- Eine im Wohn-/Essbereich integrierte Küche
- Ein Abstellraum/Speis
- Ein Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster
- Ein separates WC
- Ein sonniger Wintergarten mit vorgelagerter Terrasse
- Ein Stiegen Abgang in das Kellergeschoss

Diese Wohnebene spiegelt den typischen Charakter eines Blockhauses wider: Gemütlichkeit, viel Holz und ein kuscheliger Kachelofen – und dies - inmitten des landschaftlich wunderschönen Kamptals.

## Dachgeschoss ca. 50 m<sup>2</sup>:

- Eine zentrale Galerie mit Blick in das Erdgeschoss
- Ein Schlafzimmer mit Schrankraum
- Ein weiteres Schlafzimmer
- Ein Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und Fenster

Auch diese sehr helle Wohnebene strahlt durch die Verwendung von viel Holz, sichtbaren Holztram in Kombination mit Dachschrägen und hellen Wänden, viel Gemütlichkeit aus.

## Kellergeschoss ca. 73 m<sup>2</sup>:

- Ein großzügiger Raum mit Zugang in das EG sowie in den Garten
- Ein weiterer großer Raum mit WM-Anschluss und Dusche
- Ein Heizraum (Ölzentralheizung)
- Ein Öl-Lagerraum

Den Nutzungsmöglichkeiten sind aufgrund der Großzügigkeit des Grundrisses, des

vorhandenen Wasser- und Kanalanschlusses (Dusche, Waschmaschine, kleine Wirtschaftsküche) und des separaten Zugangs strassenseitig kaum Grenzen gesetzt. Sei es als Lagerraum, Büro, Werkstatt oder als Therapie-/Massageraum für Ihre Klienten und Kunden.

#### **Außenbereich:**

Der vorhandene Garten mit uneinsehbarer Terrasse besticht vor allem mit seiner Lage: eingebettet in die für die Region typische Landschaft (Naturschutzgebiet Kamptal), ein fantastischer Ausblick ins Kamptal, Sträucher, Wiesen und Althaumbestand. Selbst für die Errichtung eines kleinen Schwimmteiches ist ausreichend Platz vorhanden (ein entsprechender Aushub wurde bereits getätigt). Privatsphäre ist aufgrund der Lage am Ende einer wenig befahrenen Kellergasse garantiert.

Das Gartenhaus beherbergt neben einem kleinen Abstellraum auch eine ehemalige Sauna. Ihre Autos finden bequem im Doppel-Carport Platz.

#### **Infrastruktur:**

Im nahe gelegenen Schönberg (ca. 5 Autominuten) bzw. Langenlois (ca. 10 Autominuten) finden Sie alle Bereiche des täglichen Bedarfs, um ein entspanntes Leben genießen zu können: Lebensmittelgeschäfte, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Post ....

Ein charmantes, öffentlich zugängliches Kampbad, in fußläufiger Distanz zu ihrem neuen Zuhause, wird Sie und Ihre Familie begeistern.

Freunden des öffentlichen Verkehrs wird aufgrund der Kamptal Bahn und Franz Josef Bahn eine gute Verkehrsanbindung nach Wien geboten. Die Bahnstation Stiefern liegt in ca. 10 Minuten fußläufiger Distanz, Wien erreichen Sie in ca. 90 min.

#### **Entfernungen:**

Wien – ca. 75 min Gars – ca. 15 min Horn – ca. 10 min Krems – ca. 25 min

**Diese Liegenschaft ist das perfekte neue Zuhause für Ihre kleine Familie, als Alterssitz oder auch als Ferien-/Wochenendhaus. Die Region Kamptal steht für Gemütlichkeit, Ursprünglichkeit und Naturverbundenheit – wohnen, wo andere Urlaub machen!**

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und ein persönliches Kennenlernen! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Hei 72.  
zwä 0 k

rme Wh/  
bed (m<sup>2</sup>  
arf: a)  
Kla C  
sse  
Hei  
zwä  
rme  
bed  
arf:  
Fak 2.2  
tor 1  
Ges  
amt  
ene  
rgie  
effiz  
ienz  
:

Kla D  
sse  
Fak  
tor  
Ges  
amt  
ene  
rgie  
effiz  
ienz  
: