

Landhaus in erhöhter Aussichtslage inmitten des Naturparks Kamptal



01 Liegenschaft

Objektnummer: 2442_2535

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3562 Stiefern
Baujahr:	ca. 1998
Wohnfläche:	141,00 m²
Nutzfläche:	214,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	73,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	335.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner

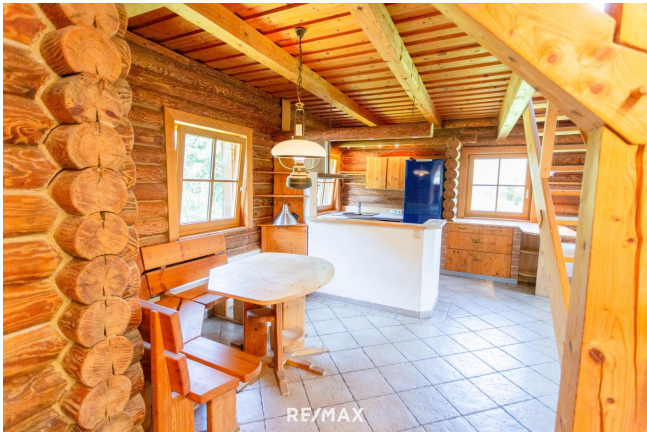


Sylvia Wolf

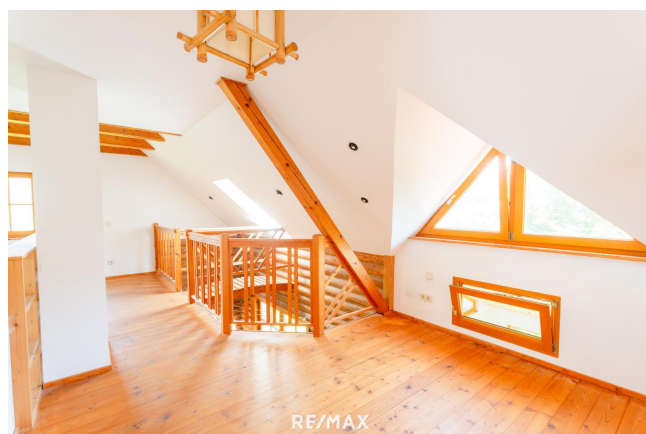
RE/MAX Balance in Krems
Wachaustraße 18
3500 Krems an der Donau

H +43 676/5585018





















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 m² einen sonnigen Garten sowie eine verkehrsberuhigte Lage am Ende einer Kellergasse.

Erdgeschoss ca. 91 m²:

- 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 m²:

- 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 m²:

- 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 Kampthal), ein fantastischer Ausblick ins Kampthal, Sträucher, Wiesen und Altbaumbestand. 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 Kampthal 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 Kampthal 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 (m²
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
: