

## **Einfamilienhaus als perfekte Basis für Ihr Traumhaus in der Weinregion Sträßertal**



Hauptfoto

**Objektnummer: 2442\_2554**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3491 Straß im Straßertale
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	95,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 182,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,96
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Seitner**

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



















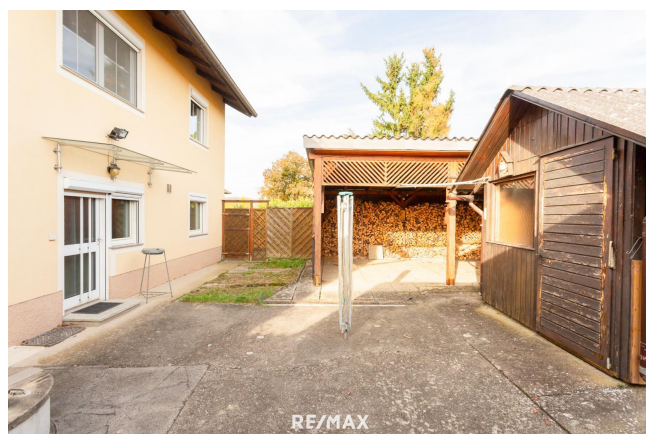
















## Objektbeschreibung

Sie sind schon lange auf der Suche nach einem Einfamilienhaus in ruhiger ländlicher Lage, am besten mit jeglicher Infrastruktur in unmittelbarer Nähe (Hadersdorf 2 km, Langenlois 4 km)?

Sie wünschen sich großzügige Räumlichkeiten mit Potential und der Möglichkeit diese nach Ihren ganz persönlichen Wünschen gestalten zu können?

Dann ist diese Immobilie in charmanter Lage von Straß im Straßertal Ihr perfektes neues Zuhause!

Das 1972 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus liegt eingebettet in einem ca. 826 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Bauland Wohngebiet) und präsentiert sich in einem dem Baujahr entsprechenden gepflegten Zustand.

Die vorhandene Wohnnutzfläche von 188 m<sup>2</sup> gliedert sich wie folgt:

### **Ebenerdiges Keller-/Wohngeschoß ca. 95,5 m<sup>2</sup>:**

- Ein gemütlicher Wintergarten/Veranda
- Ein zentraler Vorraum mit Stiegenaufgang in das Obergeschoß
- Eine Küche mit Essplatz ca. 14 m<sup>2</sup>
- Ein kleiner Lagerraum
- Eine große Werkstatt ca. 12 m<sup>2</sup>
- Ein Wirtschaftsraum mit ebenerdigem Ausgang in den Garten
- Ein Heizraum
- Ein kleines Bad mit Dusche
- Ein Gäste-WC
- Eine Garage (ca. 27 m<sup>2</sup>)

**Diese Ebene bietet Ihnen aufgrund der Tageslichtqualität (garteneben) die Möglichkeit großzügige Wohnräumlichkeiten zu schaffen.**

### **Obergeschoss ca. 92,5 m<sup>2</sup>**

- Ein zentraler Gang
- Eine Küche mit Essbereich ca. 15 m<sup>2</sup>
- Ein Wohnzimmer mit Loggia ca. 23 m<sup>2</sup>
- Ein Zimmer ca. 15 m<sup>2</sup>
- Ein Zimmer ca. 12 m<sup>2</sup>
- Ein Zimmer ca. 11 m<sup>2</sup>
- Ein Bad mit Wanne
- Ein separates WC



**Diese Ebene begeistert vor allem mit hellen Räumlichkeiten, viel Privatsphäre für alle Familienmitglieder und einem schönen Ausblick auf die umliegenden Weinberge.**

**Folgende Sanierungs-/Adaptierungsarbeiten wurden bereits durchgeführt:**

Dachneudeckung

Fenstertausch (Außenjalousien)

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist neben dem durchdachten Grundriss, dem Aus- bzw. Umbaupotential und der schönen Lage, der liebevoll angelegte Garten mit eigenem Hausbrunnen, Altbaumbestand sowie Pool (außer Betrieb).

Diverse Gartenhäuser, Schuppen und überdachte Stellflächen komplettieren das Raumangebot.

### **Infrastruktur:**

Bedingt durch die äußerst günstige Infrastruktur liegt die Lebensqualität in der Gemeinde Strass auf einem sehr hohen Niveau. Im nahen Hadersdorf am Kamp (2 km) finden Sie alle wichtigen Bereiche des täglichen Bedarfs (Kindergarten, Volksschule, Apotheke, Lebensmittelgeschäfte, Gastronomie, Fleischhauerei, Bäckerei, Konditorei, Geldinstitute, Postpartner, Polizei, Trafik, Ärzte ..) um einen stressfreien und entspannten Alltag genießen zu können.

### **Verkehrsanbindung:**

Krems erreichen Sie in ca. 10 Autominuten, Wien in ca. 50 Autominuten.

Für Freunde des öffentlichen Verkehrs stehen bequem im Stundentakt Züge der Franz Josefs Bahn zur Verfügung (60 Minuten Wien). Der Bahnhof Etsdorf liegt ca. 1,5 km von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Der Bahnhof Hadersdorf (ca. 4 km) ist darüber hinaus auch Umsteigebahnhof für das Kamptal.

**Gerne präsentiere ich Ihnen „Ihr neues Zuhause“ bei einer gemeinsamen Besichtigung – ich freue mich auf ein persönliches Kennenlernen!**Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär  
mebedarfh/(m²a)

:

Klasse H E

eizwärme

bedarf:

Faktor G 2.96

esanten

ergieeffizi

enz:

Klasse E

Faktor G  
esamten  
ergieeffizi  
enz: