

**++Neuer Preis++Einzigartiges Landhaus oberhalb von  
Krems an der Donau!**



20220915\_112353

**Objektnummer: 1939/120927**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Landhaus              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3500 Krems an der Donau      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1992                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 150,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5,50                         |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 3                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Garten:</b>                       | 1.900,00 m²                  |
| <b>Keller:</b>                       | 110,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 104,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,98                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 495.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Pichler**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Grenzgasse 10-12  
3100 St. Pölten









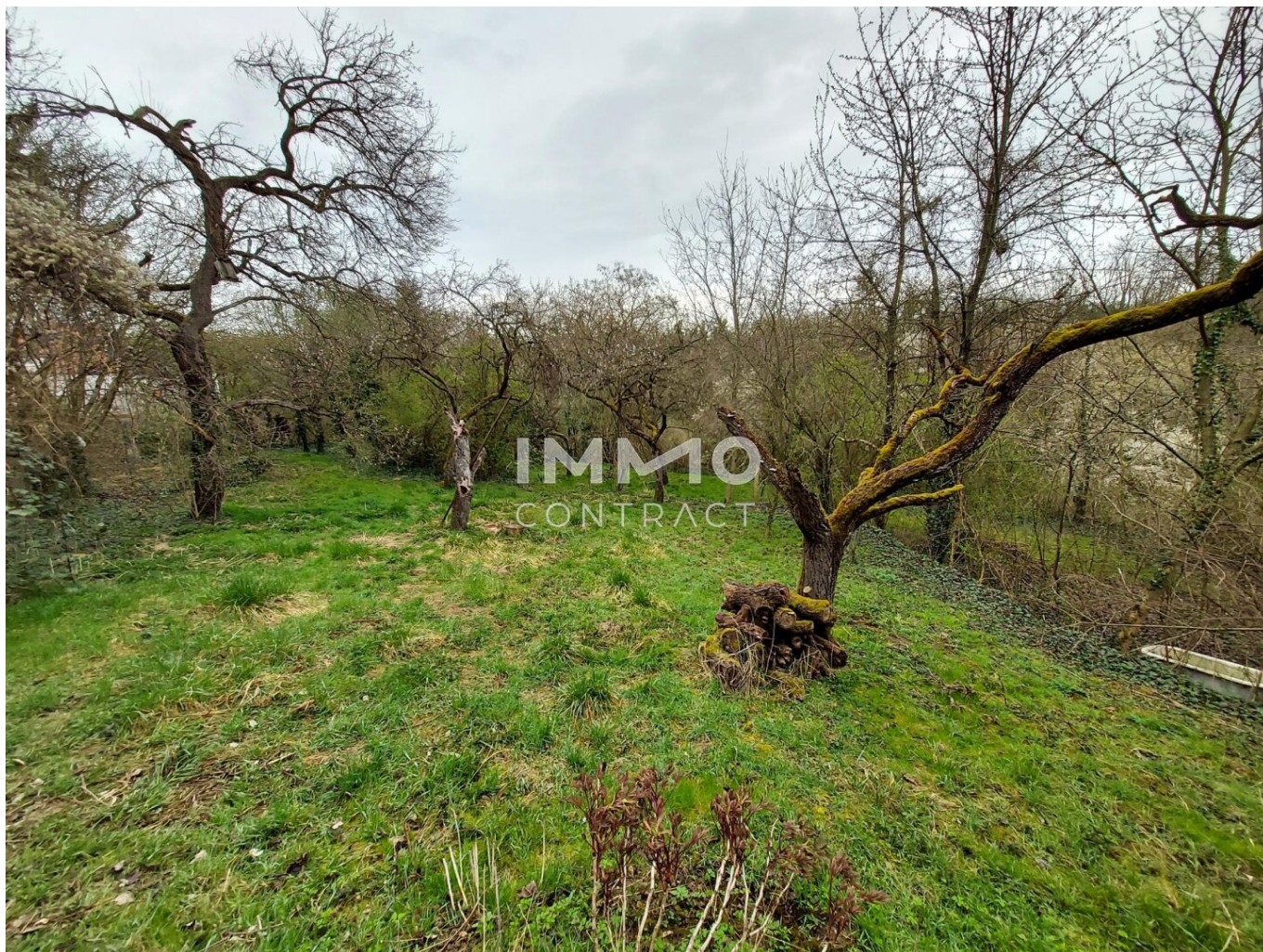














## Objektbeschreibung

Sagenhaftes Landhaus in bester Weingegend!

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Wohnhaus mit ca. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche, dazu ca. 90m<sup>2</sup> offenes Dachgeschoß / Atelier! und vollunterkellert ca. 90m<sup>2</sup>.

Der Eingangsbereich befindet sich im OG mit großzügigem Vorraum, Essbereich, große Küche, Badezimmer mit Wanne und Dusche, 2 Wc's  
Schlafzimmer

Im EG befindet sich der Ausgang in den Garten, Wohnzimmer, Schlafzimmer und WC.

Der Keller wird zur Zeit als Werkstatt verwendet.

Der Dachboden ist schon zum Teil ausgebaut und wird zur Zeit als Atelier benützt.

Der uneinsehbare Garten mit ca. 1.900m<sup>2</sup> ist Terrassenförmig angelegt, und lässt viele Möglichkeiten zur freien Gestaltung offen!

Garage im Haus und Abstellfläche vor dem Haus!

Für Besichtigungen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zu Verfügung!

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse, Telefonnummer.

Sie haben bereits Ihre WunschIMMObilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung?

Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank sowie SPARDA-Bank ! Dank unserer exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige

Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap