Einzigartiges Stadthaus mit charmantem Garten

1_Stadthaus

Objektnummer: 2442_2190

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	ca. 1900
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	213,00 m²
Nutzfläche:	42,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	32,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	695.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

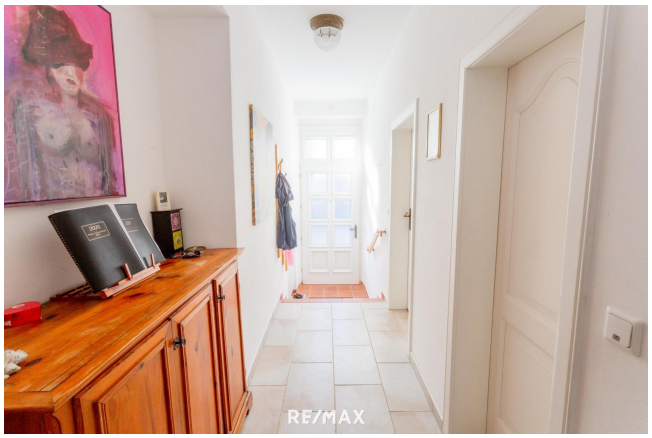
Ihr Ansprechpartner

Harald Seitner

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

H +436645156860

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

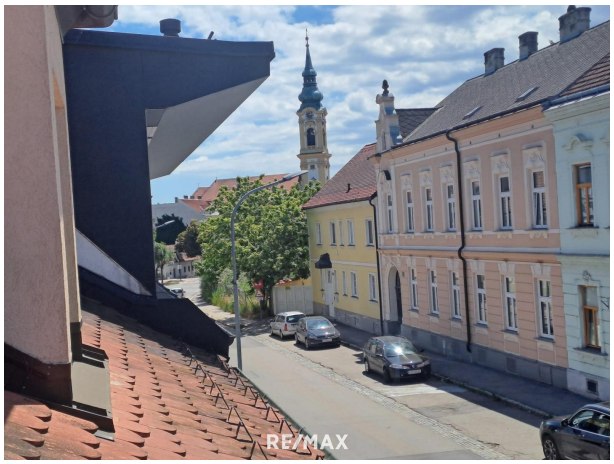
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

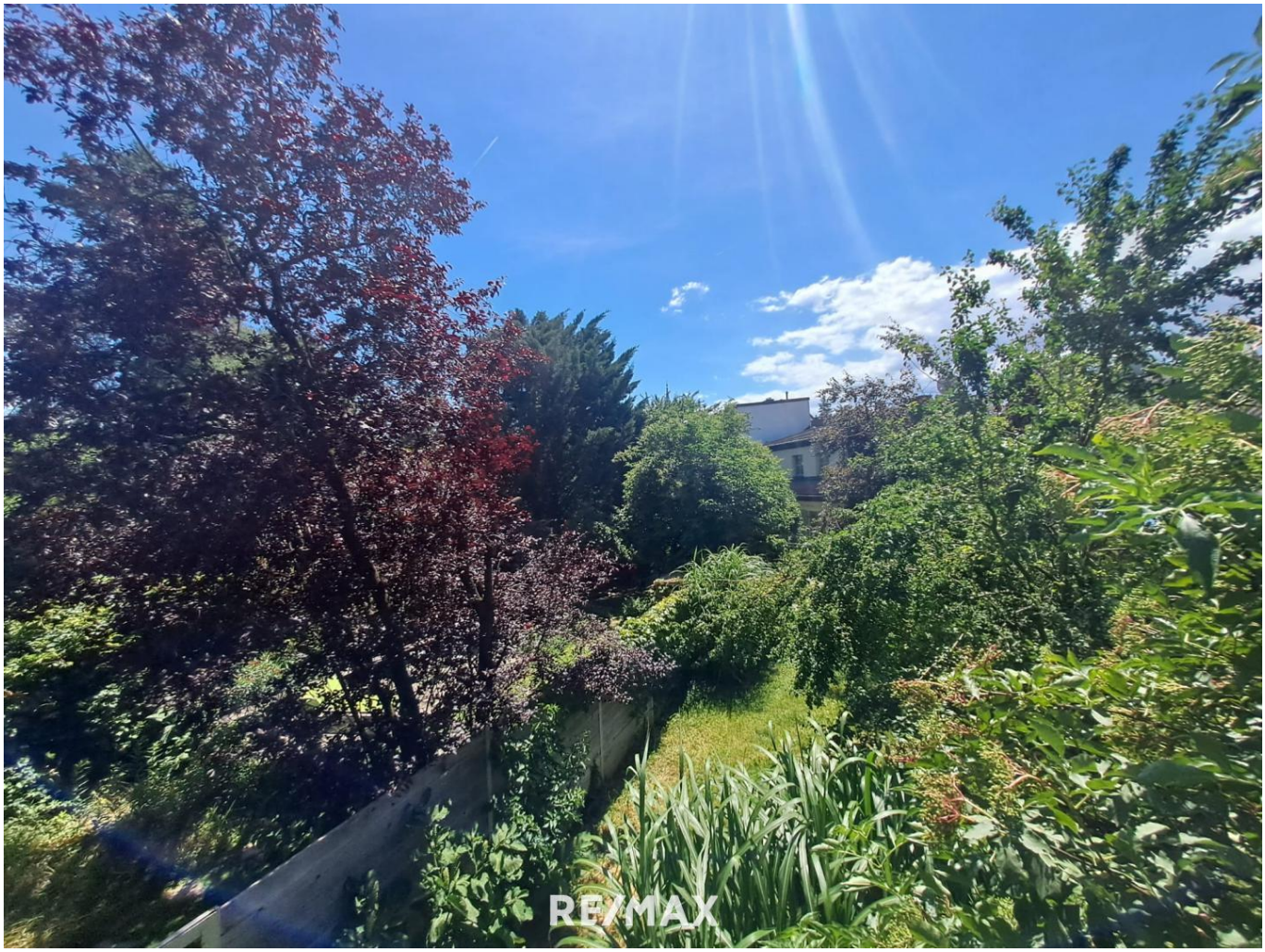
RE/MAX

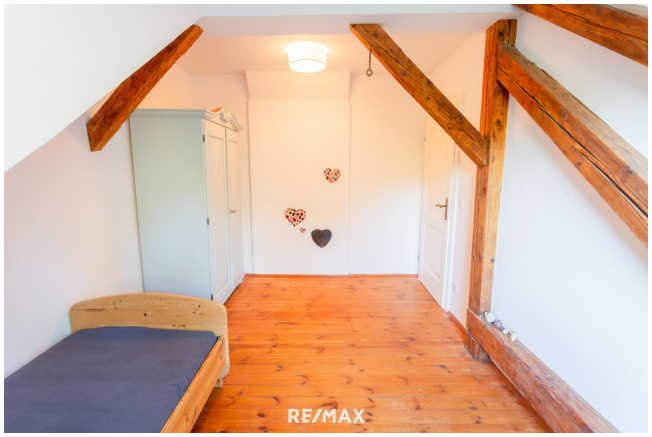
RE/MAX

RE/MAX

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 Individualität besonders am Herzen liegen.

Das in innerstädtischer Lage von Stockerau errichtete Einfamilienhaus verbindet gekonnt den Charme der Architektur des späten 19.Jahrhunderts (Bj. 1899) mit modernem, zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet neben einer großzügigen Wohnfläche (ca. 213 m²) einen pflegeleichten privaten Garten sowie jegliche Infrastruktur in fußläufiger Distanz.

Sanierungen:
Zwei Hauptsanierungsphasen (ca. 1980-1990 und ca. 2014–2020) führten dieses charakterstarke Stadthaus technisch ins 21.Jahrhundert:
ab 1980: Fußbodenaufbau, Stahlbeton-Fertigdecke, Dachgeschoßausbau, Gauben, Dachdeckung straßenseitig, Kachelöfen …
ab 2014: Heizung, Installation, Elektrik, Dachdeckung gartenseitig, teilweise Fenstertausch ….

Fünf von Meisterhand gesetzte (Kachel-) Öfen sorgen nicht nur für zusätzliche wohlige Wärme, sondern ermöglichen ein autarkes - von der vorhandenen Gas-Zentralheizung unabhängiges - Beheizen aller Wohnbereiche.

Erdgeschoß ca. 107 m²:
- Ein geräumiger zentraler Flur
- Ein straßenseitiges Zimmer
- Ein Zimmer gartenseitig mit Aufgang in das Obergeschoß
- Eine Küche mit historischem Küchenherd
- Ein großzügiges Wohn-/Esszimmer
- Eine Dusche
- Ein WC

Der Charme dieser Wohnebene spiegelt sich in vielen Details wie Holz-Kastenfenstern, den von Meisterhand gesetzten Kachelöfen, Holzdielenböden und in den in Handarbeit gefertigten Küchen- sowie Treppenfliesen wider.

Dachgeschoß ca. 106 m²:
- Ein zentraler Wohnbereich
- Ein großzügiges Jugendzimmer (vormals 2 Zimmer)
- Ein Schlafzimmer
- Ein weiteres Zimmer (Kinderzimmer, Büro)
- Ein Bad mit Wanne, Doppelwaschbecken, Fenster, WC

Diese Wohnebene bietet aufgrund der großzügigen Räumlichkeiten für alle Familienmitglieder optimalen Freiraum und Privatsphäre. Ein zentraler heller Wohnbereich lädt zum

Zusammenkommen ein.

Kellergeschoß ca. 32 m²:
Die vorhandenen beiden Kellerräume beherbergen Heiztechnik und Warmwasserspeicher und präsentieren sich mit Gewölbedecken in für das Errichtungsjahr typischer Architektur. Ein Highlight ist der vorhandene „Kachel“-Ofen.

Garten:
Dieser charmante und pflegeleichte Stadtgarten (ca. 270 m²) bietet nahezu alles was das Herz begehrt – Privatsphäre, eine gepflasterte Terrassenfläche, sonnige und schattige Plätzchen, einen Hausbrunnen (dzt. nicht aktiviert) ein Baumhaus für Ihre Kinder, Obst- und Zierbaumbestand, Rasenflächen und jeglichen Gestaltungsfreiraum – selbst für die Errichtung eines Pools ist Platz vorhanden.
Der große Holz-Schuppen bietet Stauraum für Ihre Gartengeräte.

Infrastruktur:
Die zentrale städtische Lage bietet in unmittelbarer, fußläufiger Distanz jegliche Infrastruktur um ein stressfreies Leben führen zu können: Schulen, Nahversorger, Ärzte, Krankenhaus, Kunst und Kultur, Freizeitangebote, Wochenmarkt, Gastronomie und ein reges Vereinsleben ….

Entfernungen:
Wien Stadtgrenze - ca.10 min
Tulln – ca. 15 min
Hollabrunn - ca. 20 min
Krems - ca. 35 min
Mistelbach – ca. 40 min

Dieses mit viel Feingefühl und Liebe zum Detail revitalisierte Einfamilienhaus zu besichtigen, ist ein Muss für alle Freunde historischer Bausubstanz, die den Wunsch nach einem besonderen Zuhause umsetzen möchten und die Vorzüge städtischer Lage zu schätzen wissen.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und ein persönliches Kennenlernen!

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Hei 112
zwä .6 k
rme Wh/
bed (m²
arf: a)
Kla D
sse
Hei
zwä

rme
bed
arf:
Fak 1.9
tor 7
Ges
amt
ene
rgie
effiz
ienz
:
Kla D
sse
Fak
tor
Ges
amt
ene
rgie
effiz
ienz
: