

**! Neuer Preis ! Erhöhte Ortsrandlage**



Drohnenaufnahme - Südwestseite

**Objektnummer: 2442\_2221**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3822 Karlstein an der Thaya
<b>Baujahr:</b>	ca. 1967
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 378,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,52
<b>Kaufpreis:</b>	174.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Heribert Angerer, Akad. IM**

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

















RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Karlstein an der Thaya. Dieses im Jahr 1967 fertiggestellte Haus ist über eine asphaltierte Zufahrt zu erreichen, die entlang der Thaya zu Wiesen, Feldern und in ein Natura 2000 Schutzgebiet führt.

Diese Liegenschaft befindet sich in erhöhter Lage neben dem Fluss Thaya und bietet nicht nur eine solide Basis sondern auch genügend Raum für individuelle Gestaltung und persönliche Entfaltung.

Das Haus betreten Sie über einen großzügigen Flur im Kellergeschoss und die Räumlichkeiten teilen sich wie folgt auf.

### **Kellergeschoss (ca. 89m<sup>2</sup>):**

- Flur: ca. 11m<sup>2</sup>
- Werkraum: ca. 10m<sup>2</sup>
- Heizraum: ca. 12m<sup>2</sup>
- Gästezimmer: ca. 20m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 18m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 18m<sup>2</sup>

Über eine breite Treppe, an einem WC im Halbstock vorbei, gelangen Sie in das Erdgeschoss.

### **Erdgeschoss (ca. 88m<sup>2</sup>):**

- Vorraum: ca. 5m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: ca. 18m<sup>2</sup>
- lichtdurchflutetes Esszimmer – Küche: ca. 21m<sup>2</sup>
- Speisekammer: ca. 2m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 9m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 13m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 13m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Wanne: ca. 7m<sup>2</sup>

Die besonders geräumige Essküche beeindruckt mit großen Fenstern und einem Terrassenzugang über die man auch in den Garten gelangt.

### **Dachgeschoss (ca. 89m<sup>2</sup>):**

Eine ansprechende Holztreppe, mit angenehmer Breite, führt zu den Räumlichkeiten im Dachgeschoss, welche nach Absprache mit der Baubehörde weiter ausgebaut werden kann.

- Flur: ca. 5m<sup>2</sup>
- Raum: ca. 26m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC: ca. 8m<sup>2</sup>
- Dachboden: ca. 50m<sup>2</sup>

Ein Nebengebäude mit einer kleinen Hobbywerkstatt mit Heizkörper und Stromanschluss und div. Abstellräumen steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung und für Alle, die ihre freie Zeit gerne im Grünen genießen möchten ist der Garten perfekt! Ausreichend Platz für Beete, eine Gartenschaukel oder einen Pool ist vorhanden.

### **Wichtige Eckdaten zusammengefasst:**

- 1963-Bauvorhaben eingereicht
- 1967-Hausbau fertiggestellt
- Grundstücksgröße ca. 2.469m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 88 m<sup>2</sup> und auf ca. 150m<sup>2</sup> erweiterbar
- Festbrennstoff und Ölheizung (Ölheizung nachgerüstet ca.1992)
- Fenster mit 2-fach Verglasung ,erneuert ca.2009
- Alarmanlage vorhanden
- Massivbauweise
- Südausrichtung
- Das Dach wurde ca. 2010 mit einem Blechdach eingedeckt
- Nebengebäude am Strom und an der Zentralheizung angeschlossen.

### **Entfernungen:**

Waidhofen ca. 17 km, Horn ca. 36 km, Zwettl ca. 46 km, Hollabrunn ca. 73 km, Krems ca. 75 km,  
St. Pölten ca. 107 km, Wien ca. 122 km.

### **Infrastruktur:**

ADEG ca. 550m, Raiffeisenbank ca. 450m, 24/h Tankstelle ca. 220m, Kindergarten ca. 550m, Volksschule ca. 700m, Weiterführende-Schule HTL-Karlstein ca. 450m  
HTL-Karlstein = (Höhere Lehranstalt Mechatronik/ Fachschule Mechatronik/ Fachschule Präzisions- & Uhrentechnik/ Berufsschule Uhrenmacher/in)

**Diese Liegenschaft zu besichtigen ist ein Muss für Alle, die die Vorzüge vom ruhigen Landleben schätzen und den Wunsch nach einem besonderen Zuhause umsetzen möchten.**

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses charmante Haus in Karlstein an der Thaya näher vorzustellen und Sie bei Ihrem Kaufvorhaben zu unterstützen.

Bitte beachten Sie, dass die von uns angebotenen Immobilien nicht dauerhaft auf Fremdplattformen präsentiert werden. Sie können jedoch während der gesamten Vermarktungszeit alle relevanten Informationen zum Objekt auf unserer Homepage unter [www.remax.at/2442-2221](http://www.remax.at/2442-2221) online nachlesen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 378.0

Einheit: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz G

wärmebedarf

f:

Faktor Gesa 5.52

Wärmeenergieeffizienz:

Einheit:

Klasse G

Faktor Gesa

Wärmeenergieeffizienz:

Einheit: