

## Exklusives Traumhaus aus Baumeisterhand



Herzliche Willkommen

**Objektnummer: 2442\_2229**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3541 Senftenberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	169,00 m²
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	72,80 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Czamutzian, Akad. IM**

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









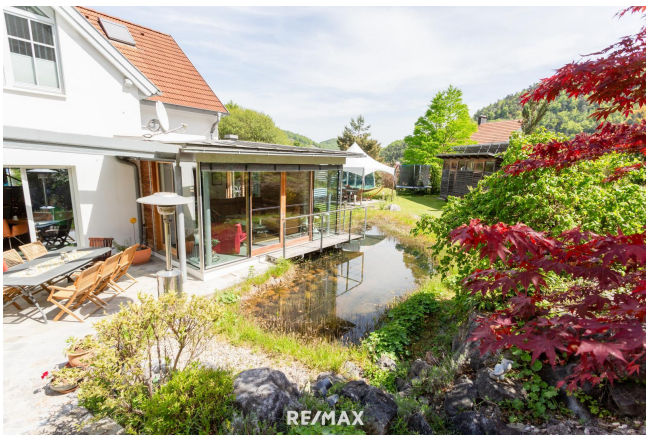








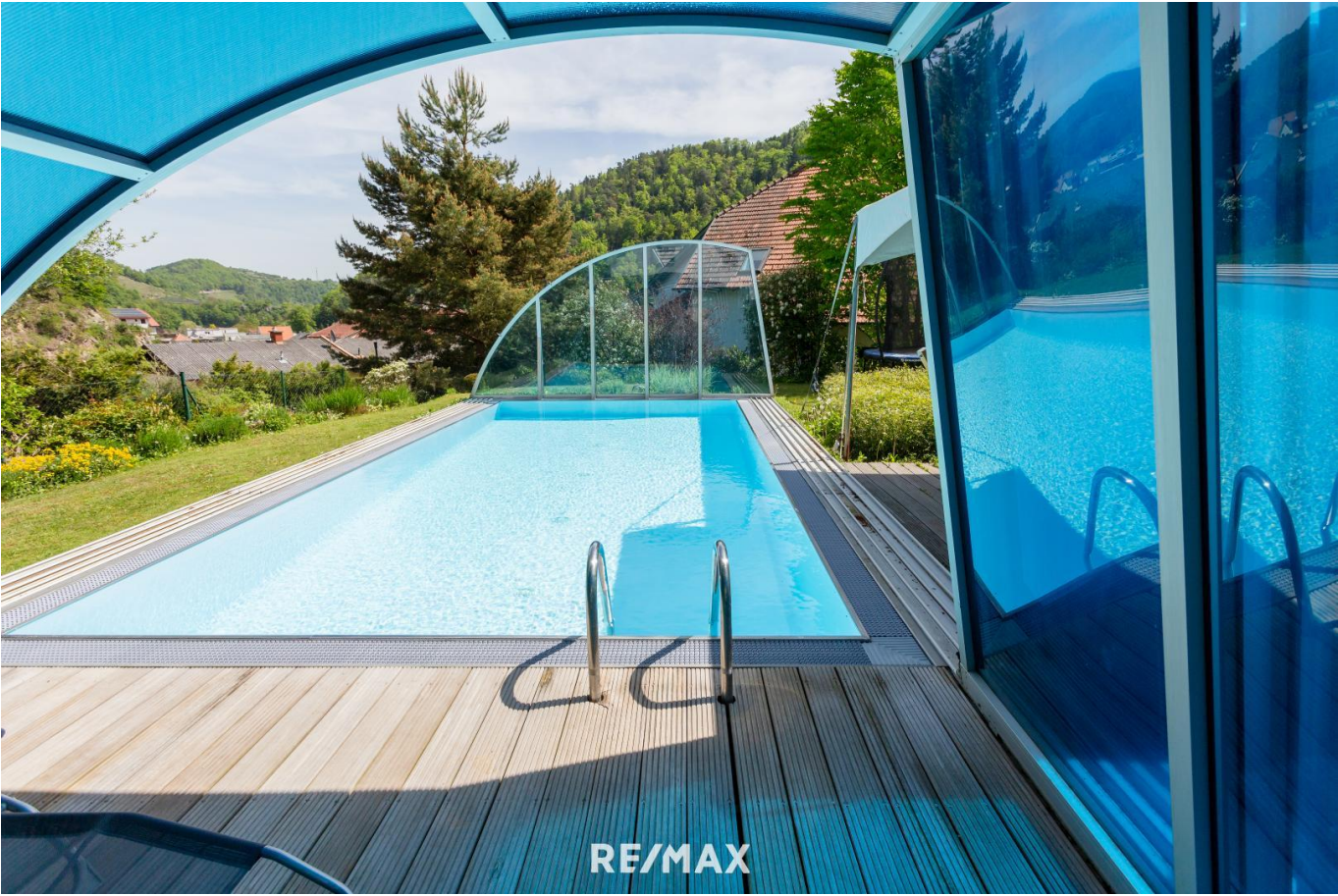




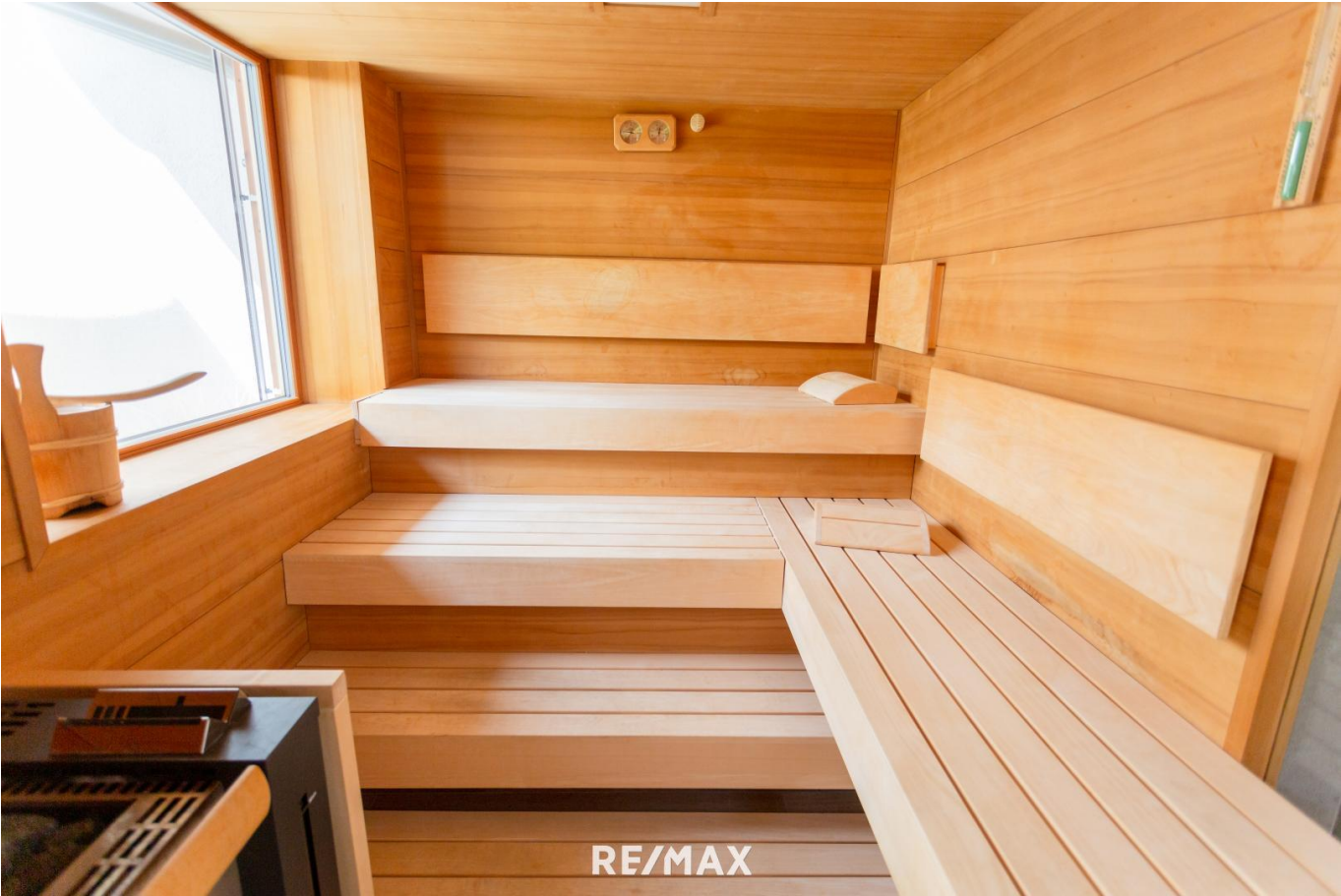




















# Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem hochwertigen Zuhause mit Charakter?

Sie bevorzugen qualitätsvolle Baumeisterarbeit und pflegen einen genussvollen Lebensstil mit maximaler Privatsphäre?

Dann freut es mich besonders, Ihnen diese Traumliegenschaft präsentieren zu dürfen!

## **TRAUMHAUS:**

Das im Jahr 2000 errichtete Einfamilienhaus besticht auf 3 Etagen mit großzügigen Räumlichkeiten und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und geschmackvollem Design – so wurde dieses Traumhaus nicht nur vom Baumeister gebaut, sondern auch 24 Jahre lang als eigenes Familiendomizil bewohnt und entsprechend der Bedürfnisse sich ändernder Lebensphasen erweitert bzw. adaptiert.

### **Erdgeschoß ca. 96 m²:**

- Ein zentraler Vorraum
- Ein Wohn-Essbereich (ca. 32,5 m²)
- Ein Wintergarten (ca. 24 m²)
- Eine Küche (ca. 10,5 m²)
- Ein Hauswirtschaftsraum
- Ein Abstellraum
- Ein Bad mit Dusche und WC

Das offene Wohnkonzept mit Wohn-Essbereich, integriertem Wintergarten sowie angeschlossener Küche wird Sie begeistern! Die großen Schiebetürelemente lassen das Innen und Außen verschmelzen und bieten einen phantastischen Blick über den Teich und das charmante Grundstück. Dem Wohnbereich vorgelagert finden sich 2 große Terrassen (Südterrasse Ausrichtung Garten, Ostterrasse Ausrichtung Saunahaus, Pool).

### **Obergeschoß ca. 73 m²**

- Eine Galerie (ca. 37,5 m²)
- Ein Schlafzimmer (ca. 15,5 m²)
- Ein begehbare Schrankraum (ca. 10 m²)
- Ein Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC

Diese Etage wurde ebenfalls den sich wandelnden Bedürfnissen angepasst – so wurden die zwei ehemaligen Kinderzimmer zu einer großzügigen Galerie mit Office und Gästebereich umgestaltet. Durch geringfügige Adaptierung lässt sich der ursprüngliche Zustand wieder



herstellen und eignet sich somit erneut perfekt als familiengerechter Rückzugsort mit 3 Schlafzimmern.

#### **Kellergeschoß ca. 73 m²:**

- Ein zentraler großer Raum (ca. 43 m²)
- Ein Lagerraum
- Ein weiterer Lagerraum
- Ein Technikraum (Luft-Wärme-Pumpe, Pufferspeicher, ehemalige Gasheizung)

#### **TRAUMGRUNDSTÜCK ca. 1.963 m²:**

Die Vielfalt dieses Gartens ist kaum zu beschreiben – ein wahres Paradies für Menschen, die ein Leben inmitten der Natur schätzen und „Urlaubsfeeling“ gerne 365 Tage im Jahr im eigenen Zuhause genießen möchten:

- **Saunahaus** (Bj. 2014) mit Ruheraum, Sauna, Dusche, WC
- Ost Terrasse als Verbindung zwischen Wohnbereich und Saunahaus
- **Pool 4x8 m** mit Überlaufrinne, aufschiebbarer Schwimmbadabdeckung, beheizbar über Solar
- Sonnendeck
- **Folienteich** mit Wasserlauf und Umwälzpumpe, Holzsteg
- Süd Terrasse mit Überdachung
- Gartengeräterhaus mit Solar
- **Naturgarten** mit Obstbäumen, Ziersträuchern, Blumen
- Natursteinstufen und Wurfsteinmauerwerk
- **Wiesenflächen**
- Gartenbeleuchtung, Gartenbewässerung
- **Unbebautes Grundstück oberste Gartenebene mit eigener Zufahrt**
- **Carport** überdacht
- **Garage**

**Das Grundstück auf der obersten Gartenebene bietet aufgrund der Größe sowie separaten Zufahrt die Möglichkeit einer Bebauung. Ein „Generationen Konzept“ (zwei Einfamilienhäuser mit gemeinsamer Nutzung der Infrastruktur – Pool, Garten, Sauna ...) wäre somit eine interessante Option.**

Die Gemeinde Senftenberg bietet aufgrund ihrer klimatisch angenehmen Lage, der beeindruckenden Landschaft, Kulinarik auf höchstem Niveau, eines umfangreichen Gesundheitsangebotes im Nuhr-Zentrum und der Nähe zu Krems alle Annehmlichkeiten, um ein entspanntes und aktives Leben führen zu können.

In lediglich 13 Autominuten erreichen Sie Krems, in ca. 60 Autominuten erreichen Sie die Stadtgrenze von Wien.



Ich freue mich auf Ihren Anruf und die Möglichkeit, Ihnen diese exklusive Immobilie bei einer gemeinsamen Besichtigung zu präsentieren!

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/2442-2229](http://www.remax.at/2442-2229) online nachlesen! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 68.2

Einheit: kWh/(m²a)

Klasse Heiz C

Wärmebedarf

f:

Faktor Gesamt 0.95

Wärmeenergieeffizienz

Einheit:

Klasse B

Faktor Gesamt

Wärmeenergieeffizienz

Einheit: