# Mehrparteien-Wohnhaus in zentraler Lage von Furth

Aussen_1

**Objektnummer: 2442_2388**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3511 Furth bei Göttweig |
| **Baujahr:** | ca. 2015 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 334,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 604,00 m² |
| **Zimmer:** | 10 |
| **Bäder:** | 6 |
| **Balkone:** | 3 |
| **Keller:** | 166,49 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 690.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Christoph Czamutzian, Akad. IM**

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

H +436645132233

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

**Mehrparteien-Wohnhaus in zentraler Lage von Furth mit Blick auf das Stift Göttweig**

Erfüllen Sie Ihren Wohntraum mit diesem einzigartigen Mehrparteien-Wohnhaus in Furth bei Göttweig. Das in ökologischer Holz-Hybridbauweise errichtete Gebäude vereint modernes Design, Nachhaltigkeit und eine erstklassige Lage mit direktem Blick auf Stift Göttweig.
Das Haus befindet sich noch in der Errichtungsphase und muss vom zukünftigen Eigentümer noch fertig gestellt werden.

**Aufteilung und Nutzflächen**
Das Gebäude erstreckt sich über drei Geschosse und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es umfasst lt. Planung 4 Wohneinheiten und 2 Arbeits- oder Freizeiteinheiten. Durch die unterschiedlichen Größen können die Einheiten zum Wohnen, Arbeiten oder zur Vermietung ideal verwendet werden.

**• Kellergeschoss:**
**Nutzfläche: ca. 166,49 m²**
2 Einheiten, die sich ideal als Büroräumlichkeiten oder Aufenthaltsräume eignen. Eine Nutzung für Wohnzwecke ist hier jedoch nicht möglich.
Zusätzliche Abstellräume sowie Technikräume für Heizung und Wasseraufbereitung.

**• Erdgeschoss:**
**Nutzfläche: ca. 167,82 m²**
Welches auf zwei Wohneinheiten aufgeteilt ist:
Einheit 1 ca. 55,8m² verfügt über einen Vorraum, zwei Zimmer oder ein Schlafzimmer und eine Wohnküche, ein Badezimmer
Einheit 2 ca. 112,02 verfügt über einen Vorraum, einen Gang drei Zimmer sowie zwei Badezimmer

**• Obergeschoss:**
**Nutzfläche: 166,51 m²**
Diese Etage ist ebenfalls aufgeteilt in zwei Wohneinheiten gleich wie im EG.

**• Zusätzliche Flächen:**
ein Carport: ca. 56,75 m² (3 Meter Einfahrtshöhe, ideal für mehrere Fahrzeuge)
ein geplanter Schuppen: ca. 46,66 m²

**Architektur und Bauweise**

Dieses Wohnhaus setzt Maßstäbe in moderner, nachhaltiger Bauweise. Die innovative Kombination aus Holz und Beton schafft eine perfekte Balance zwischen Energieeffizienz und

einem behaglichen Wohngefühl:

Holz-Hybridbauweise: Massive Holzdecken sorgen für ein behagliches Raumklima, während die Beton-Innenwände die gespeicherte Wärme optimal nutzen. Hochwertige Außenwände: Die Holzständerbauweise mit über 30 cm mineralischer Isolierung und 40 mm Massivholzverkleidung garantiert eine außergewöhnliche Energieeffizienz. Großzügige Raumhöhe: Mit fast 3 Metern entsteht ein lichtdurchflutetes Wohnambiente, welches ein Gefühl von Offenheit vermittelt. Intelligentes Design: Die Südausrichtung und die durchdachte Beschattung durch Balkone sorgen für passive Wärmegewinnung im Winter und angenehme Kühle im Sommer.

**Nachhaltige Energieversorgung**

Die Immobilie besticht durch modernste Heiztechnik, die sowohl ökologisch als auch kosteneffizient ist:

Wasser-Wasser-Wärmepumpe, gespeist aus zwei Brunnen, für Heizung und Warmwasser. Ein Holzvergaserofen mit Rauchgaskondensation und Pufferspeicher für Warmwasser mit Frischwasserwärmetauscher dient als alternative Heizquelle. Fußbodenheizung und Betonkernaktivierung sorgen für eine gleichmäßige Temperierung in allen Räumen.

Die Liegenschaft befindet sich zum größten Teil noch im Rohbauzustand, zahlreiche Materialien zur weiteren Verarbeitung sind bereits vorhanden und sind im Kaufpreis inkludiert. Eine Umgestaltung der Planung wäre mit der Baubehörde der Gemeinde Furth abzustimmen.

**Außenbereich**

Der sonnige Garten ist von einer Einfriedung in Massivbauweise eingefasst, die Schutz vor möglichen Übertritten der Fladnitz bietet. Das milde Klima der Wachau ermöglicht den Anbau von Trauben, Obst und Gemüse – ein Paradies für Hobbygärtner und Genießer.

**Lage**

Die Immobilie punktet mit einer idealen Infrastruktur und Anbindung:

Vor Ort finden Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen: Ein modernes Ärztezentrum mit zahlreichen Fachrichtungen sowie eine Apotheke und eine Lebensmittelversorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Familien sind ein Kindergarten, eine Volksschule und eine Hauptschule fußläufig erreichbar. Naturliebhaber profitieren vom einem idyllischen Naturgebiet mit Bachlandschaft, das zu Sport und Entspannung einlädt. Bus und Bahn sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

**Entfernungen mit dem Auto:**
Krems: ca. 10 min
St. Pölten: ca. 25 min
Wien: ca. 50/60 min

Ich freue mich Ihnen das Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.

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/2442-2388 online nachlesen!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

| | |
|---|---|
| Heizwärmebedarf: | 31.0 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | B |