EXKLUSIVES DESIGNHAUS AM SEE mit PRIVATSTRAND und POOL - 80 min von Wien



Objektnummer: 1578/42

Eine Immobilie von Gerhard Ebner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3543 Krumau am Kamp
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	235,00 m²
Gesamtfläche:	5.362,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	1.900,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	2.190.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Muhm

Gerhard Ebner Immobilien
Hauptstraße 22
5141 Moosdorf

H +43 699 125 899 14

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





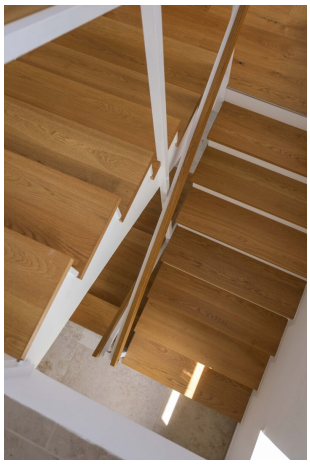










































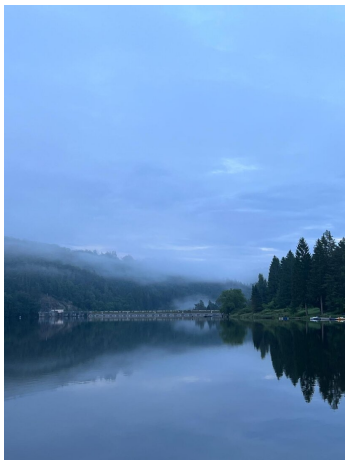


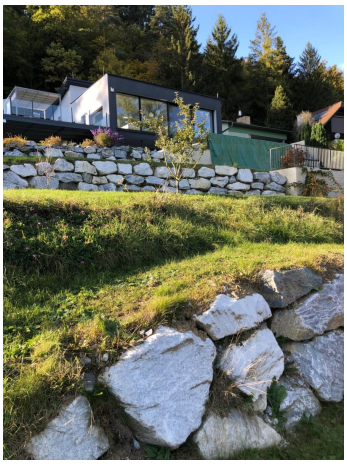







Miele
VIESMANN
SALZ















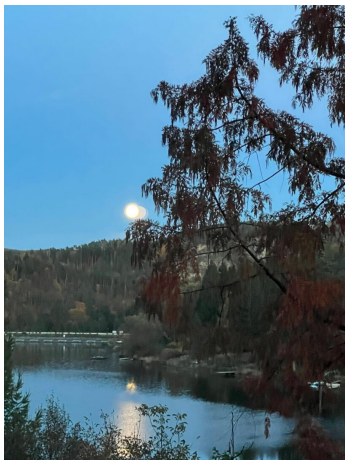
















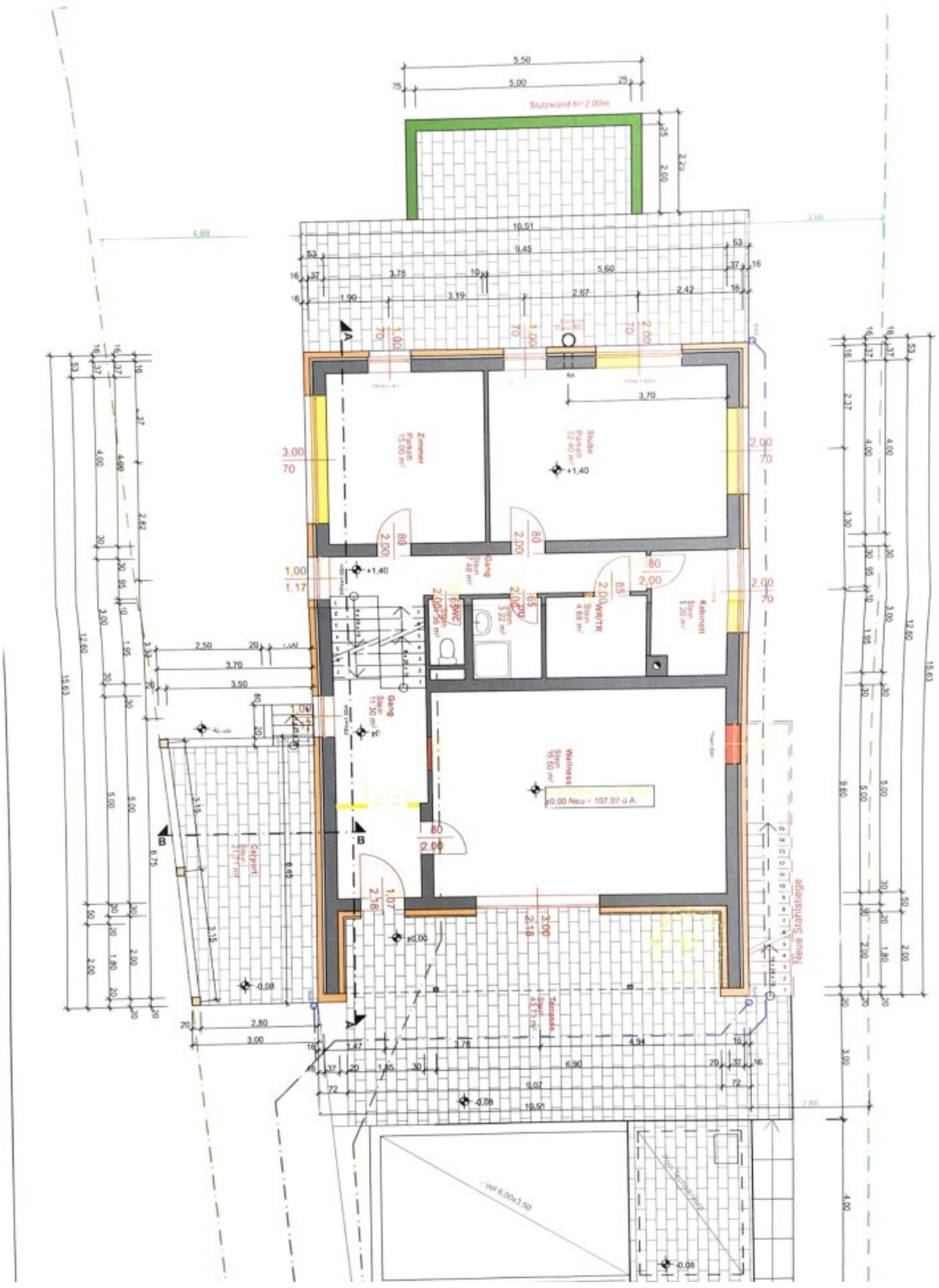




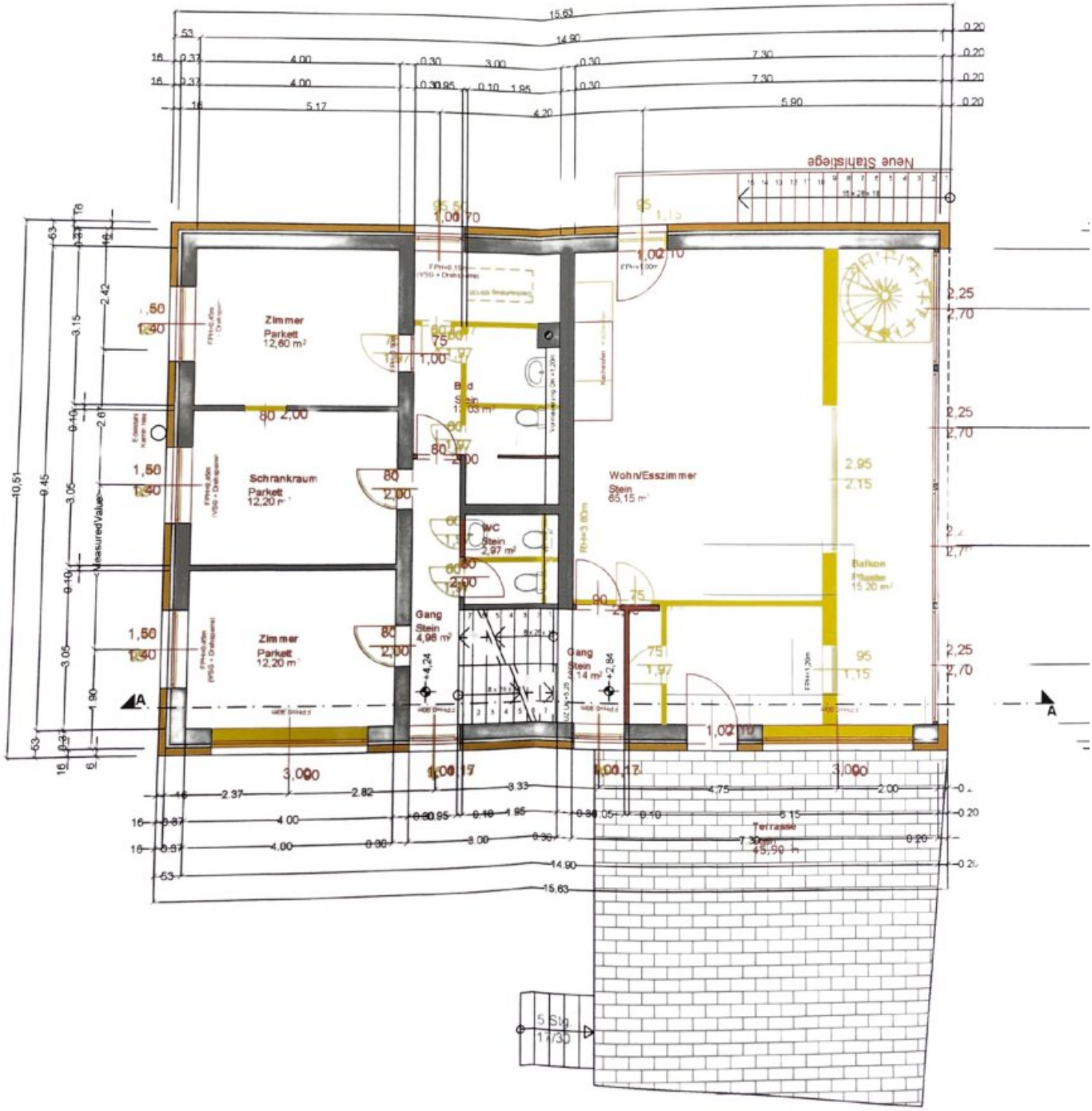


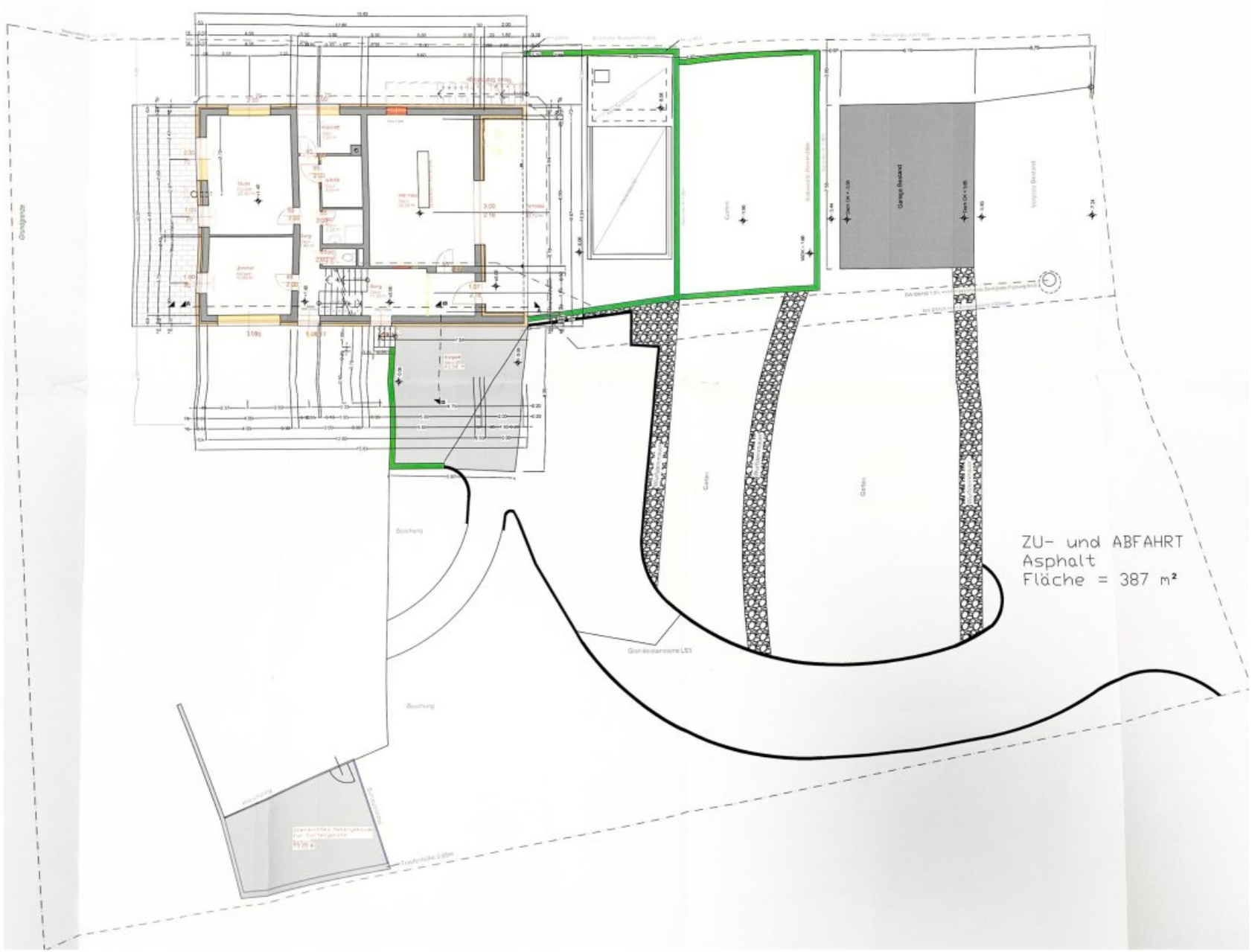


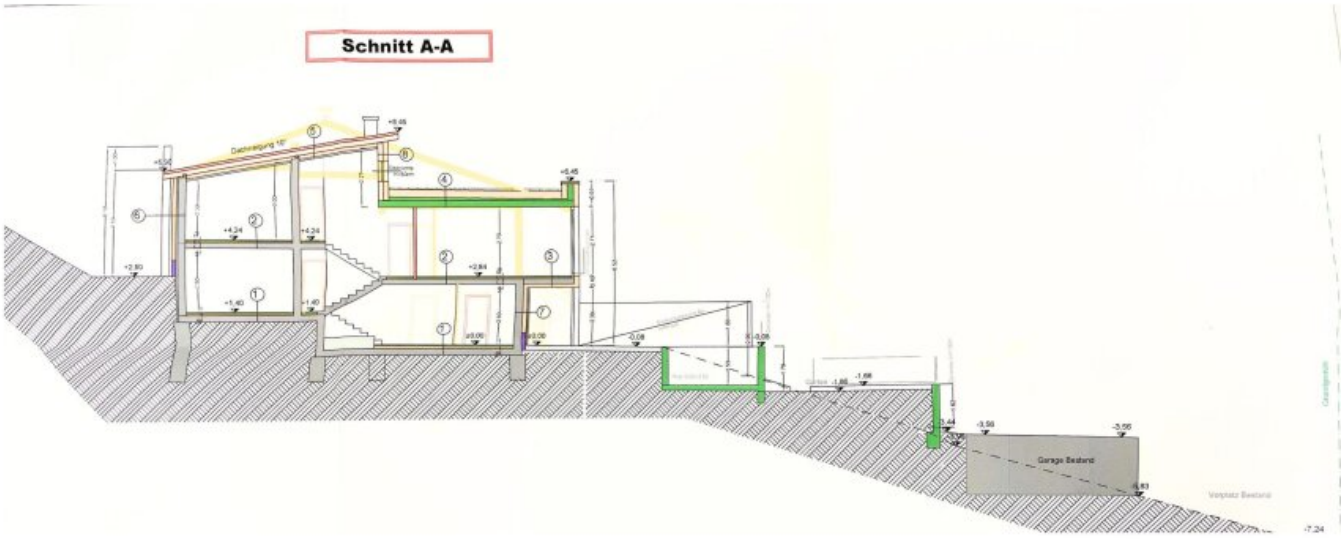
Erdgeschoss 1 + 2



Obergeschoss 1 + 2




ZU- und ABFAHRT
Asphalt
Fläche = 387 m²



Aufbauten

1 Fußboden - EG

Abbruch Bodenaufbau	9,00 cm
Bodenbelag	2,00 cm
Heizestrich	7,00 cm
Rolljet	3,00 cm
Dampfbremse	0,10 cm
geb. EPS-Schüttung	7,00 cm
Abdichtung	0,50 cm
Betonplatte Bestand	30,00 cm

2 Fußboden - OG

Abbruch Bodenaufbau	9,00 cm
Bodenbelag	2,00 cm
Heizestrich	7,00 cm
Rolljet	3,00 cm
Dampfbremse	0,10 cm
geb. EPS-Schüttung	4,00 cm
Betondecke Bestand	18,00 cm

3 Fußboden - OG

Abbruch Bodenaufbau	9,00 cm
Bodenbelag	2,00 cm
Heizestrich	7,00 cm
Rolljet	3,00 cm
Dampfbremse	0,10 cm
geb. EPS-Schüttung	4,00 cm
Betondecke Bestand	18,00 cm
WDVS EPS-F	16,00 cm

4 Flachdachkonstruktion

Abbruch Satteldach	30,00 cm
Abbruch abg. Decke	20,00 cm
Kiesschüttung	6,00 cm
EPDM-Folie	0,50 cm
EPS W20	30,00 cm
Dampfsperre	0,05 cm
Gefällebeton	10,00 cm
Stahlbetonplatte	25,00 cm
Spachtelung	0,30 cm

5 Pultdachkonstruktion

Abbruch Satteldach	30,00 cm
Abbruch abg. Decke	20,00 cm
Blechfalzdeckung	2,00 cm
Vollschalung	2,40 cm
Konterlattung	5,00 cm
Unterspannbahn	0,03 cm
Vollschalung	2,40 cm
Sparren Zellulose gedä.	20,00 cm
Aufdoppl. Zellulose ged.	15,00 cm
Dampfbremse	0,03 cm
Sparrschalung	2,40 cm
Gipskartonplatte	1,50 cm
Spachtelung	0,10 cm

10 Terrasse

6 Außenwand - WDVS

Innenputz	1,50 cm
Leca Hohlblockziegel	30,00 cm
Außenputz	3,00 cm
WDVS Bestand	5,00 cm
WDVS EPS-F Neu	16,00 cm

7 Außenwand - Holzfassade

Innenputz	1,50 cm
Leca Hohlblockziegel	30,00 cm
Außenputz	3,00 cm
UK+MW Dämmung	20,00 cm
Windfolie	0,10 cm
vorgeh. Lärchenfassade	3,00 cm

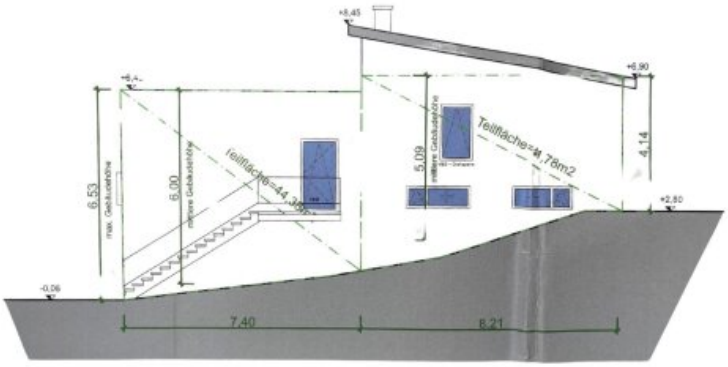
8 Außenwand - Holzriegelkonstruktion

Spachtelung	0,10 cm
Gipskartonplatte	1,50 cm
Sparrschalung	2,40 cm
Dampfbremse	0,10 cm
Holzriegel gedämmt	20,00 cm
Holzfaserplatte verklebt	3,00 cm
WDVS EPS-F	16,00 cm

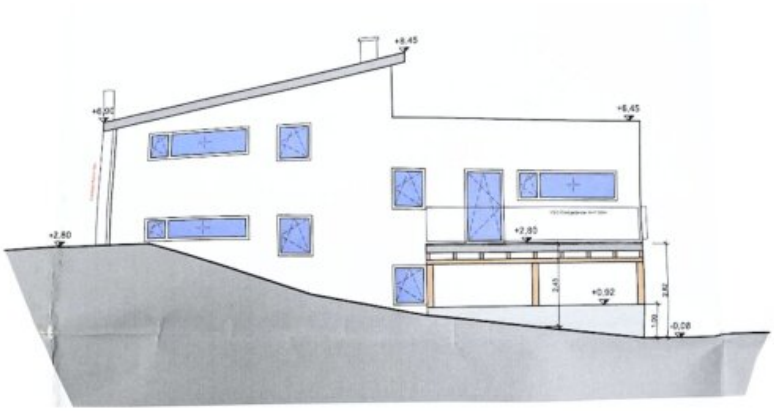
9 Innenwände

Innenputz	1,50 cm
Ziegel-MWK	12,00 cm
Innenputz	1,50 cm

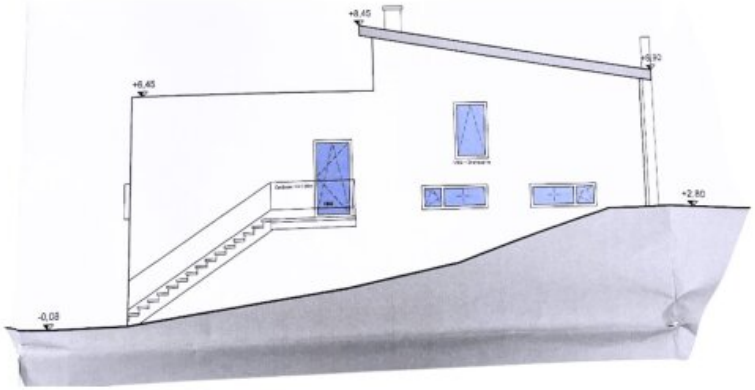
Gebäudehöhe



Südansicht



Nordansicht



Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI

Ihr Wohnraum für die ganze Familie.

* 5.300 qm Grund & Wald.

* Privater Seezugang über großes Ufergrundstück.

* Wohnen auf 250 qm in traumhafter Ruhelage.

* Nur 80 min von Wien entfernt.

NATUR, STILLE, DESIGN

Diese außergewöhnliche Liegenschaft im nordwestlichen NÖ besticht durch ihre Großzügigkeit, zeitgemäßes Design sowie die besondere Lage mit direktem Seezugang. Mit einem zusätzlichen eigenen Waldgrundstück, unverbaubarem Blick auf den See, Swimmingpool und großzügigen Terrassenflächen wird es allen Anforderungen einer »Exklusiven Immobilie in absoluter Ruhelage« gerecht.

Eingebettet in das ruhige Kamptal und mit unverbaubarem Blick auf den Thurnberger Stausee, präsentiert sich diese Immobilie als wunderbarer Ort für Menschen mit höchsten Ansprüchen. Nahe des geplanten „Nationalpark Waldviertel“ gelegen, verbinden sich hier atemberaubendes Naturschauspiel mit diskretem Luxus. Und all das nur rund 80 Fahrminuten von Wien entfernt.

AUSSENBEREICH & GRUNDSTÜCK

Das ca. 1.200 m² große Grundstück erstreckt sich terrassiert bis direkt ans Seeufer. Dahinter das Waldgrundstück. Auf der untersten Ebene befindet sich ein privater Steg – eine Rarität in dieser Region so nahe an Wien – perfekt als Zweitwohnsitz oder Ganzjahres-Wohnen. Ihr eigenes Refugium zum Schwimmen, Sonnen oder Bootfahren. Ein gepflegter Garten mit Obstbäumen, Hochbeeten und Trockensteinmauern strukturieren das Areal.

Ein Pool mit Seeblick auf der oberen Terrasse lädt zum Abkühlen ein. Dieser ist über eine Außentreppe auch direkt mit dem Wohnbereich verbunden. Die große Holzterrasse ist mit einem elektrisch steuerbaren Sonnensegel ausgestattet – ein eleganter, flexibler Schattenspender. Die Aussicht auf den See und die Wälder ist von allen Ebenen

atemberaubend.

DIE ARCHITEKTUR

Das Haus wurde 2019 in moderner Niedrigenergiebauweise errichtet, die Holzböden sowie der offene Kamin sind 2021 von den derzeitigen Besitzern ergänzt worden. Der Baukörper fügt sich in das Hanggrundstück ein, die Fassadengestaltung ist geradlinig, zeitlos und hochwertig.

Das Highlight sind die großzügigen, rahmenlosen Glasfronten vom offen konzipierten Wohn/Küchenbereich zum See. Die nach Norden ausgerichteten Schlafräume garantieren kühle Nächte auch bei heissen Sommertemperaturen. Die Bäder sind hochwertig ausgestattet und lichtdurchflutet.

Die Raumhöhe, Lichtführung und Materialität sowie Fußbodenheizungen schaffen ein harmonisches Raumklima – reduziert, elegant, beruhigend. Alle Räume sind hochwertig ausgestattet, geschmackvoll eingerichtet und zeitnah beziehbar.

ZUM GREIFEN NAH. DER SEE, DER WALD.

Die Immobilie in Hanglage oberhalb des Sees in einer kleinen Siedlung in Krumau am Kamp. In 15 Minuten erreichen Sie Gföhl, in 30 Minuten die Bezirkshauptstädte Horn und Zwettl sowie Gars am Kamp - mit Schulen, Ärzten, Gastronomie, Bahnanbindung und Nahversorgung. Der Ort ist umgeben von ausgedehnten Wäldern, naturbelassenen Wanderwegen. Das perfekte Wochenendhaus oder dauerhafte Wohnsitz wenn Sie sich nach Natur sehnen und auf Qualität nicht verzichten möchten.

Der eigene Wald mit ca 3.000 qm liegt unmittelbar hinter dem Haus.

Die Zufahrt zur Liegenschaft ist für Anrainer über die Seestraße (Sackgasse) möglich. Eine breite Auffahrtsrampe führt direkt zum überdachten Carport. Weiters steht Ihnen noch eine Garage an der Grundstücksgrenze zur Verfügung, die zur Zeit als Werkstatt genutzt wird.

Das Haus ist ganzjährig bewohnbar. Und jede Jahreszeit hat hier ihren Zauber. Sei es der Sommer mit seinen warmen Tagen und kühlen Nächten. Dann weiter in den Herbst, der hier

im Waldviertel mit atemberaubenden “Indian Summer” Ausblicken belohnt. Im Winter können Sie sich gemütlich in die wohlig warmen Räume zurückziehen, die Kamin-Wärme geniessen während draussen der See unter der Eisdecke magische Geräusche von sich gibt.

FACTS & INFRASTRUKTUR

Das Haus ist intelligent auf 3 Ebenen konzipiert. Sie betreten das Haus über den Vorraum, eine Treppe führt in das Obergeschoss. Rechterhand findet sich ein Wellness- oder Gästebereich, der über eine Glas-Schiebefront direkt mit dem -Außen-Poolbereich verbunden ist.

Im Zwischengeschoss befinden sich 2 Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche, eine separate Toilette sowie der Wirtschafts- und ein weiterer Abstellraum.

Der gesamte 65qm große Wohnbereich im Obergeschoss öffnet sich mit großzügiger Verglasung zum See. Die 3 Schlafräume - eine Ebene darüber - sind bewusst zum Wald hin ausgerichtet – für maximale Ruhe und Schutz vor sommerlicher Überhitzung. So entsteht im ganzen Haus eine perfekte Balance zwischen offenem Panorama und geschützten Rückzugsorten.

Das Badezimmer ist großzügig und hell konzipiert, mit Badewanne, begehbarer Dusche und separater Toilette.

Nebengebäude:

Eine Garage an der Grundstücksgrenze mit rund 42qm wird zur Zeit als Werkstatt genutzt. Das Carport, das sie bequem über die asphaltierete Auffahrtsrampe erreichen hat eine Größe von 21 qm. Im oberen Gartenbereich findet sich weiters ein offener 30qm überdachter Holzschuppen, der als Lagerfläche für Gartengeräte etc. dient.

AUSSTATTUNG:

Bauweise: Hohlblockziegel + tw Holzriegelbau

Dachform: Pultdach und Flachdach

Boden: Steinfliesen, Parkett

Befeuerung: Elektro, Holz, Luft-Wärme-Wasserpumpe

Ausblick: Seeblick, Grünblick

Ost/Süd/West-Terrassen

Fenster & Türen: Holz/Josko

Elektrik: Strom & Solaranlage

Nutz- und Trinkwasserversorgung: Hausbrunnen

(Anschluss an Wassergenossenchaft ist möglich)

Öffentlicher Kanalanschluss

WCs: 2 separate Toiletten

Bad 1: Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch

Bad 2: Dusche, Waschtisch

Küche: Wohnküche / offene Küche

Stellplatzart: Parkplatz, Carport, Garage

E-Ladestation

Garten-Holzhaus für Geräte

Swimmingpool mit Überdachung

Eigener Seezugang mit gemauertem Steg (erweiterbar)

WOHNFLÄCHEN:

ERDGESCHOSS 1 + 2

Eingangsbereich 11,30 qm

Gang 7,48 qm

Wellness 35,50 qm

WC 1,36 qm

Bad 3,22 qm

Wirtschafts/Technikraum 4,68 qmAbstellraum 5,20 qm

Zimmer 1 15,00 qm

Zimmer 2 22,40 qm

OBERGESCHOSS 1 + 2

Wohn/Essbereich/Küche 65,15 qm

Gang 8,0 qm

Bad 13,03 qm

WC 2,97

Zimmer 3 12,60 qm

Zimmer 4 (Schrankraum) 12,20 qm

Zimmer 5 12,20 qm

Terrasse - Pool 43,17 qm

Terrasse Obergeschoss 45 qm

Carport 21,71 qm

Schuppen 30 qm

Garage 42 qm

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Krankenhaus <6.000m
Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <9.500m
Post <6.000m

Verkehr
Bus <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap