

**Starkes Statement 857m2 Nutzfläche – Architektenhaus
mit Garage Büro Terrassen bei Krems**



Objektnummer: 8041

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Nutzfläche:	856,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,17
Kaufpreis:	2.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

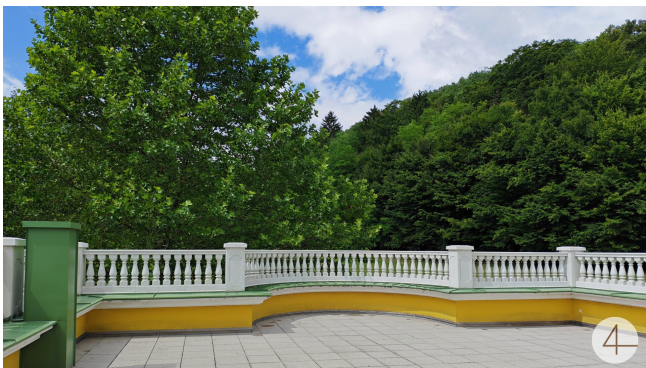


Ernestine Wippl

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems

T 0664 / 261 45 05

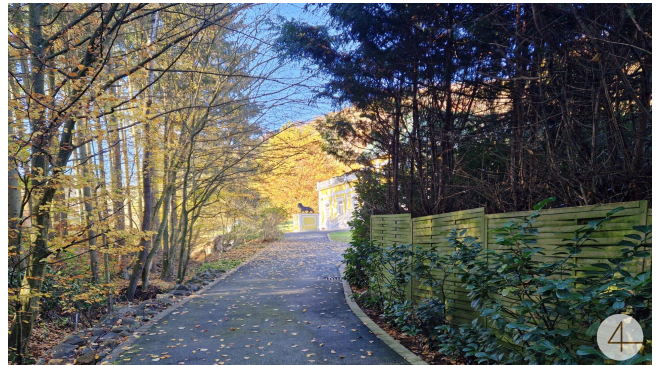
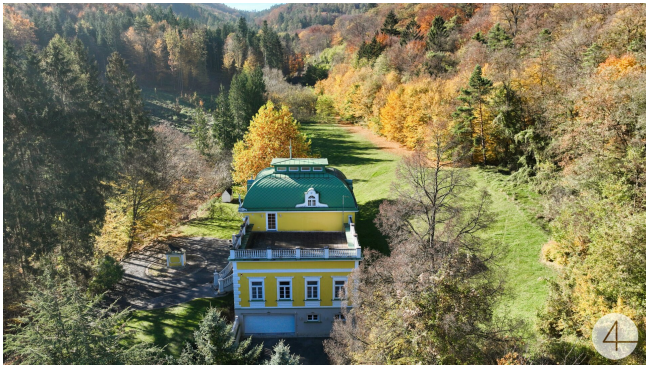
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Ob stilvolles Wohnen, Arbeiten unter einem Dach oder als Wochenendresidenz – hier ist alles möglich!

Gesamtnutzfläche: ca. 857 m² (inkl. Garage & Keller)

Wohnfläche EG: ca. 326 m²

Galeriefäche OG: ca. 147 m²

Garage: ca. 170 m²

Terrassen: ca. 33 m² im EG + 2 Dachterrassen

Heizung: Erdwärme

Zimmer: 6

Baujahr: 2008

Lage: Nähe Wachau – Krems in ca. 10 Min. erreichbar

Klare Vorteile auf einen Blick:

- **Massive Gesamtfläche:** 857 m² – ideal für Wohnkomfort, Beruf, Hobby und Fuhrpark
- **Großzügiges Erdgeschoss:** Offener Wohn-/Essbereich, hochwertige Küche, 3 Zimmer
- **Galeriebereich im OG:** Fitnessbereich, Büro, Rückzugsort oder Atelier
- **Garage für Anspruchsvolle:** ca. 170 m² – Platz für mehrere Fahrzeuge, Oldtimer oder Werkstatt
- **Keller & Arbeitsräume:** Wellnessbereich mit Dampfbad und Dusche, vielseitig nutzbar (Technik, Lager, Hobby, Business)
- **Außenflächen:** 33 m² Terrasse im EG + 2 große Dachterrassen mit Weitblick

- **Technik:** Moderne Erdwärmeheizung für effizientes Heizen
- **Lage:** grün, uneinsichtig und dennoch stadtnah – Krems in ca. 10 Minuten erreichbar

Diese Liegenschaft bietet mehr als nur Wohnfläche – sie schafft Raum für Ambitionen. Ob Homeoffice, Business, private Projekte oder einfach stilvolles Leben mit viel Platz: Hier verbinden sich Funktionalität, Architektur und Lage zu einem außergewöhnlichen Gesamtpaket.

Besichtigung & Unterlagen:

Alle Grundrisse, Detailpläne und weitere Informationen senden wir Ihnen gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

Ein Objekt für Menschen, die wissen, was sie wollen – und was sie brauchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.