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



Objektnummer: 8041

Eine Immobilie von 4immobilien OG

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Nutzfläche:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus

Österreich

3500 Krems an der Donau

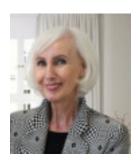
856,00 m<sup>2</sup>

C 71,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1,17

2.390.000,00 €

## **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.















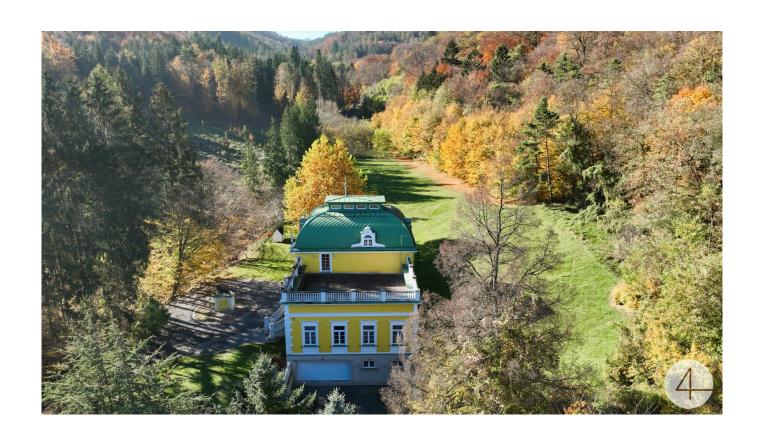
















## **Objektbeschreibung**

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 m<sup>2</sup>

Galeriefläche OG: ca. 147 m²

Garage: ca. 170 m<sup>2</sup>

**Terrassen:** ca. 33 m<sup>2</sup> 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.