

**Starkes Statement 857m<sup>2</sup> Nutzfläche – Architektenhaus  
mit Garage Büro Terrassen bei Krems**



**Objektnummer: 8128**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Haus  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3508 Hörfarth  
**Nutzfläche:** 856,00 m<sup>2</sup>  
**Heizwärmebedarf:** C 71,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a  
**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 1,17  
**Kaufpreis:** 2.390.000,00 €

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

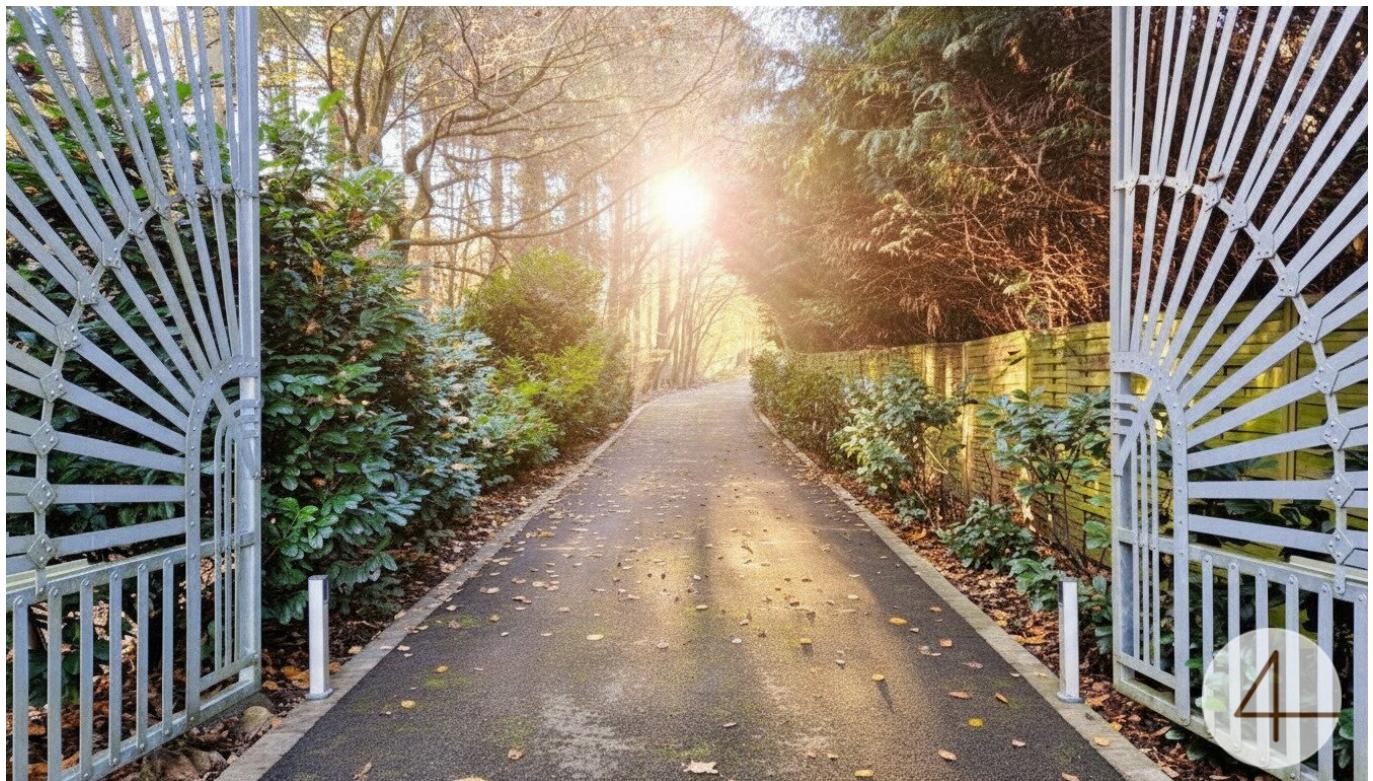


### Ernestine Wippl

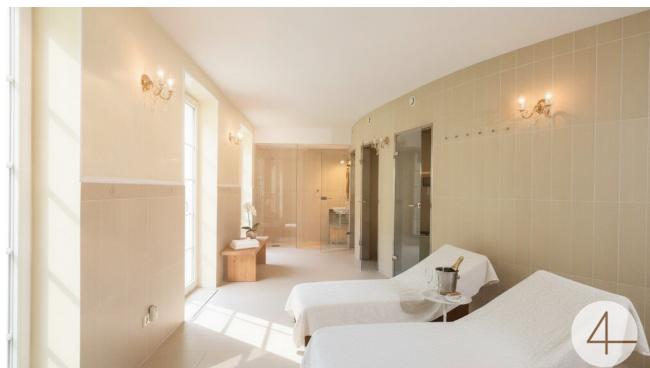
4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems

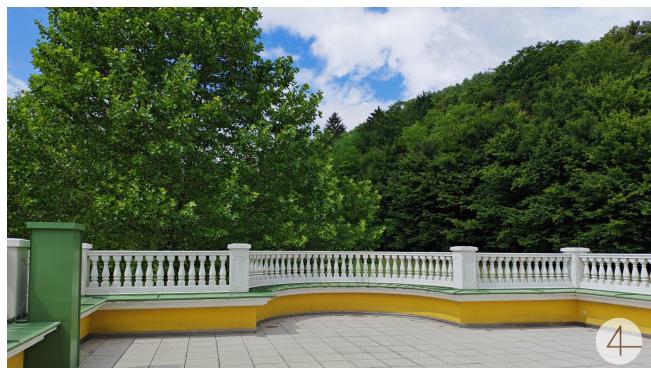
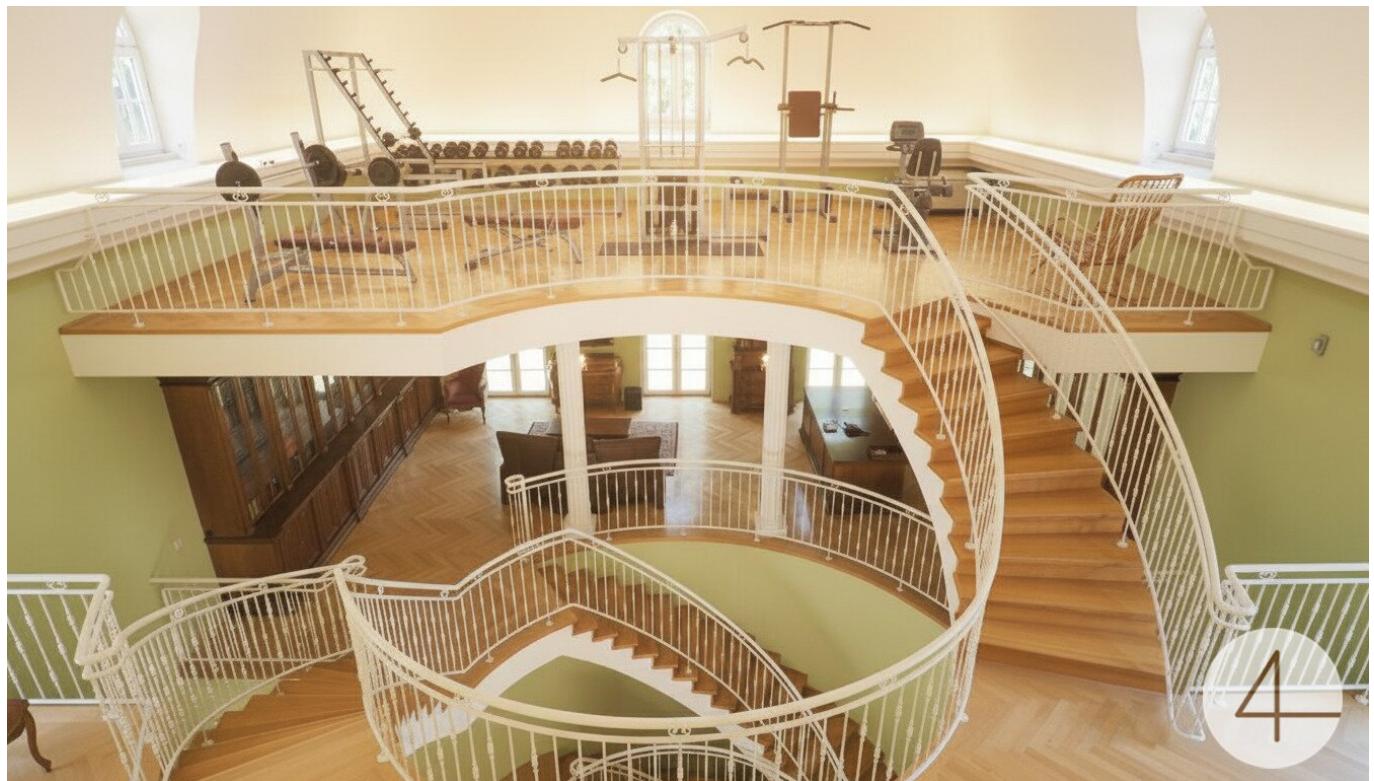
T 0664 / 261 45 05

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











4



4



4





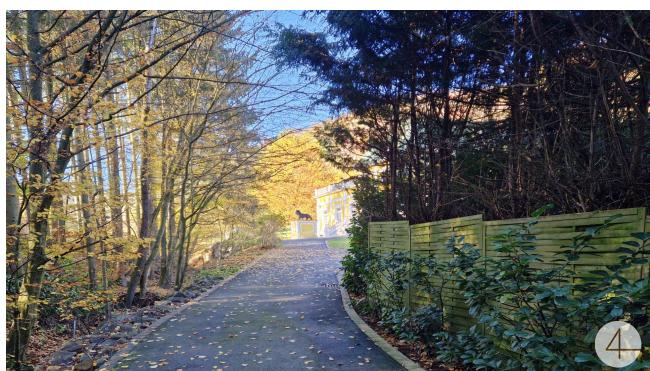
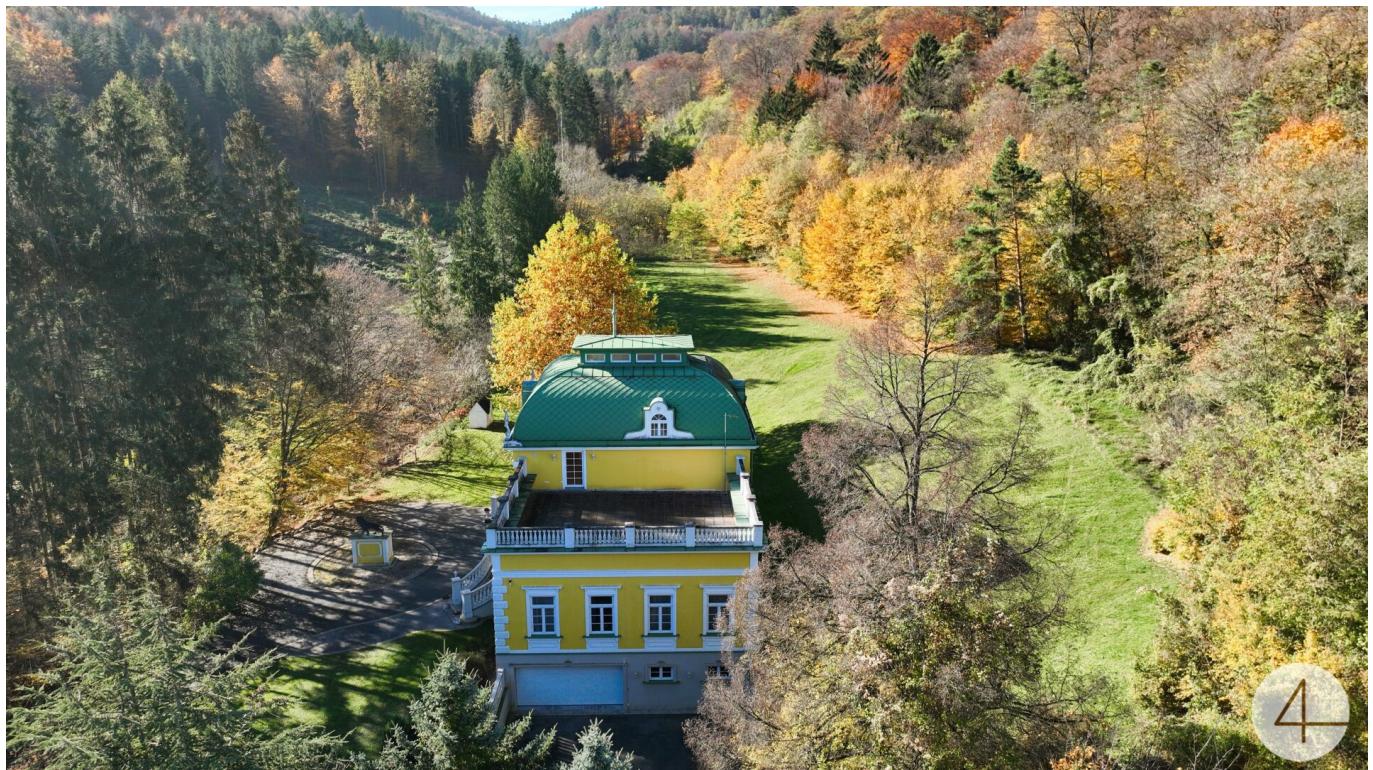
4



4



4





4

# Objektbeschreibung

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

**Gesamtnutzfläche:** ca. 857 m<sup>2</sup> (inkl. Garage & Keller)

**Wohnfläche EG:** ca. 326 m<sup>2</sup>

**Galeriefläche OG:** ca. 147 m<sup>2</sup>

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

- **Technik:** Moderne Erdwärmehitzung 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.

Die dargestellten Bilder können digital optimiert oder virtuell eingerichtet sein.

**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.