

Naturnahe Ruhe am Thurnberger Stausee im Waldviertel



Ansicht des Steg mit Blick auf den Stausee Thurnberg

Objektnummer: 7530/5183

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3543 Krumau am Kamp
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	361,70 m²
Nutzfläche:	361,70 m²
Zimmer:	10
Bäder:	5
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 144,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 1,80
Kaufpreis:	649.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.794,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39





FRÖSCHL
real estate



FRÖSCHL
real estate



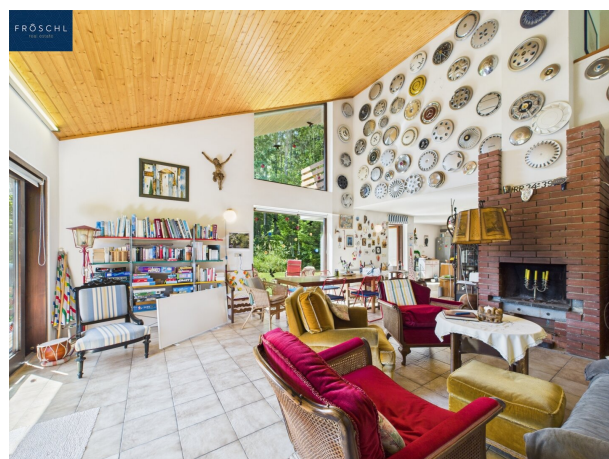
FRÖSCHL
real estate





FRÖSCHL
real estate

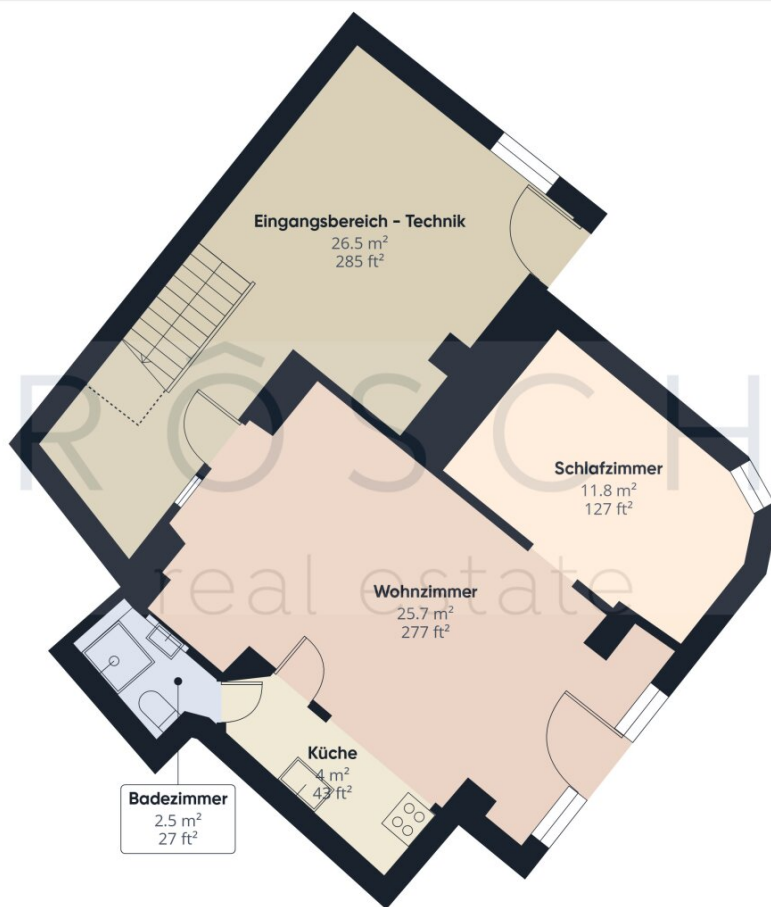












Etage 0 Gebäude 2

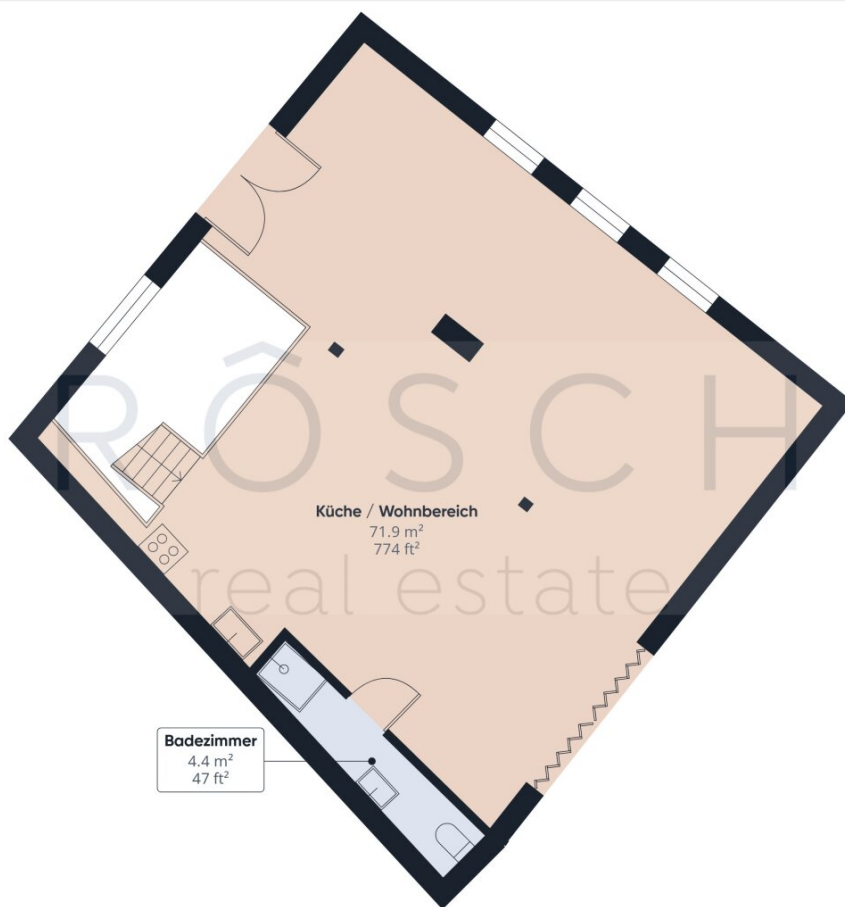
Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
70.5 m²
759 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
2.6 m²
28 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.



Etage 1 Gebäude 2

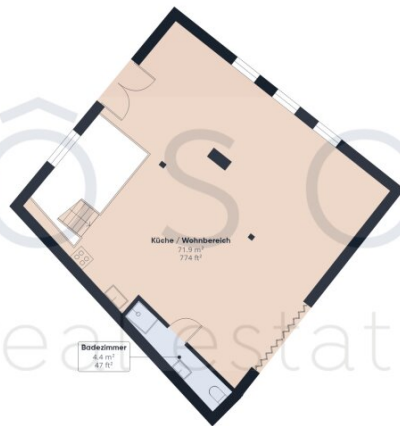
Ungefähre Gesamtfläche[®]
76.3 m²
821 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.



Etage 0 Gebäude 2



Etage 1 Gebäude 2

Ungefähre Gesamtfläche[®]

146.8 m²

1580 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

2.6 m²

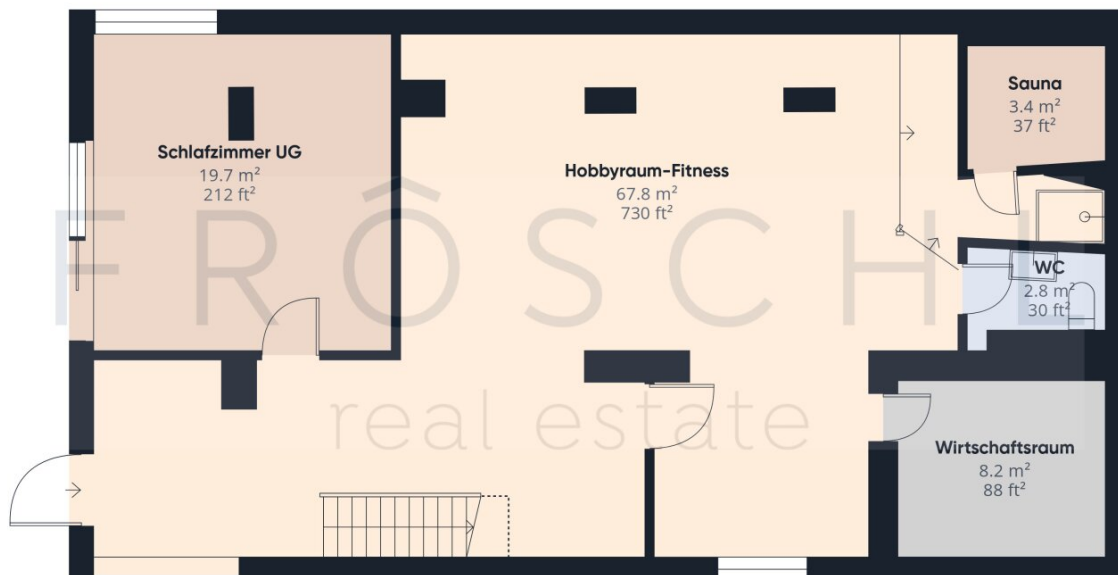
28 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
101.9 m²
1097 ft²

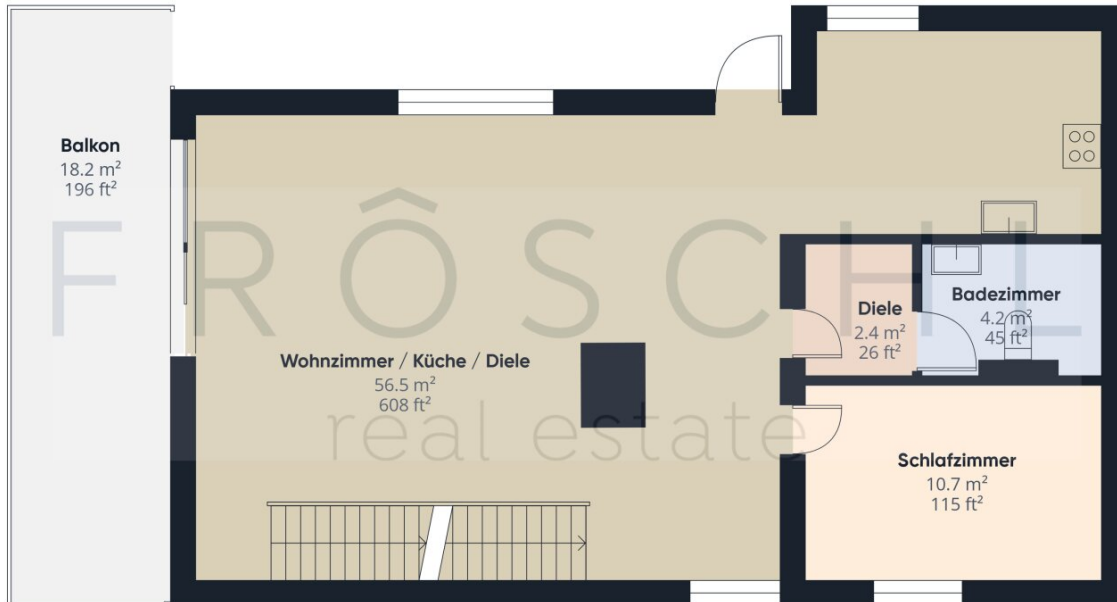
Reduzierte Kopffreiheit
2 m²
21 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

Etage 0 Gebäude 1

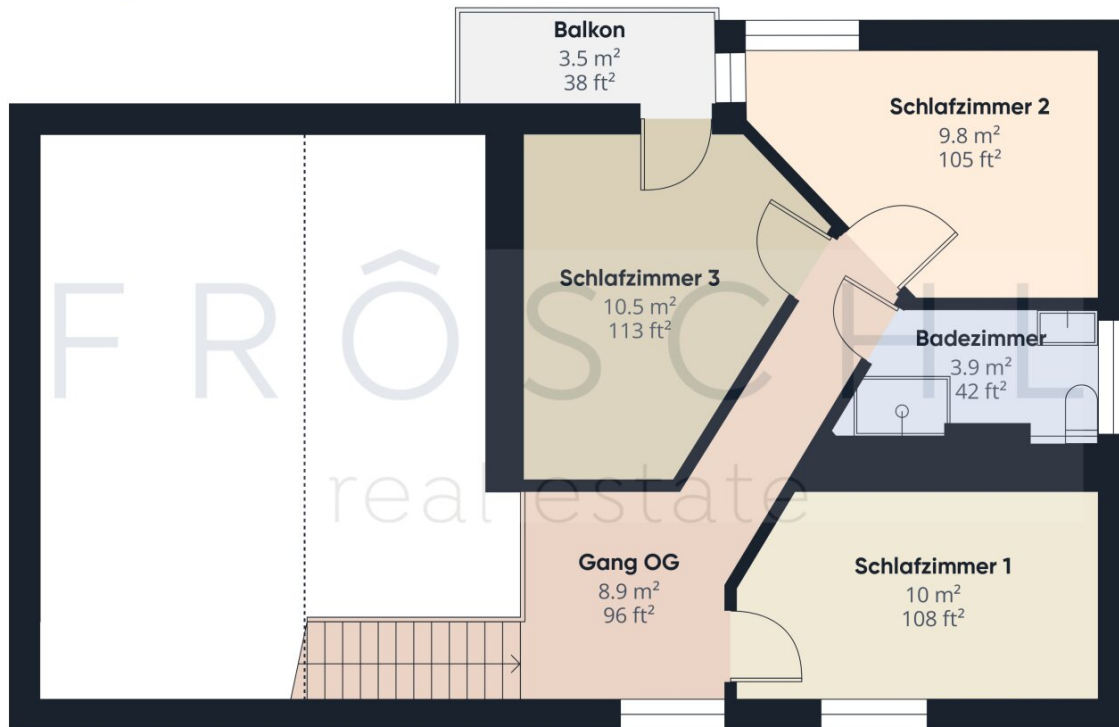


Ungefähre Gesamtfläche[®]
73.8 m²
794 ft²

Balkone und Terrassen
18.2 m²
196 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

43.1 m²
464 ft²

Balkone und Terrassen

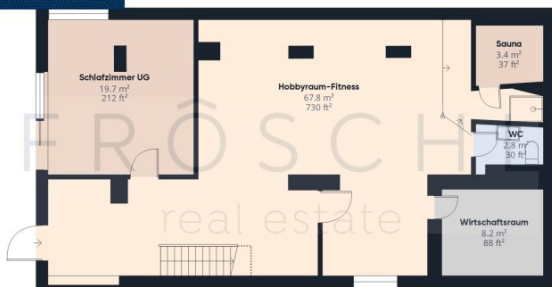
3.5 m²
38 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

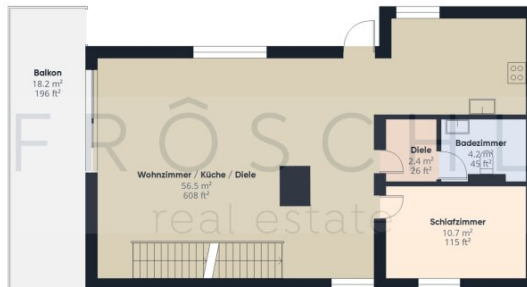
Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1.5 m/5 ft

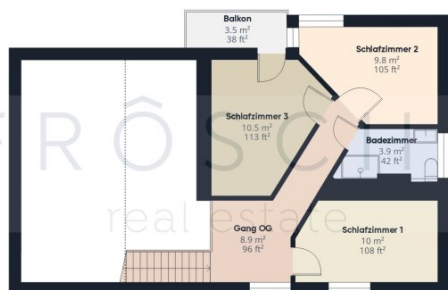
Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.



Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1



Etage 2 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

218.8 m²
2355 ft²

Balkone und Terrassen

21.7 m²
234 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

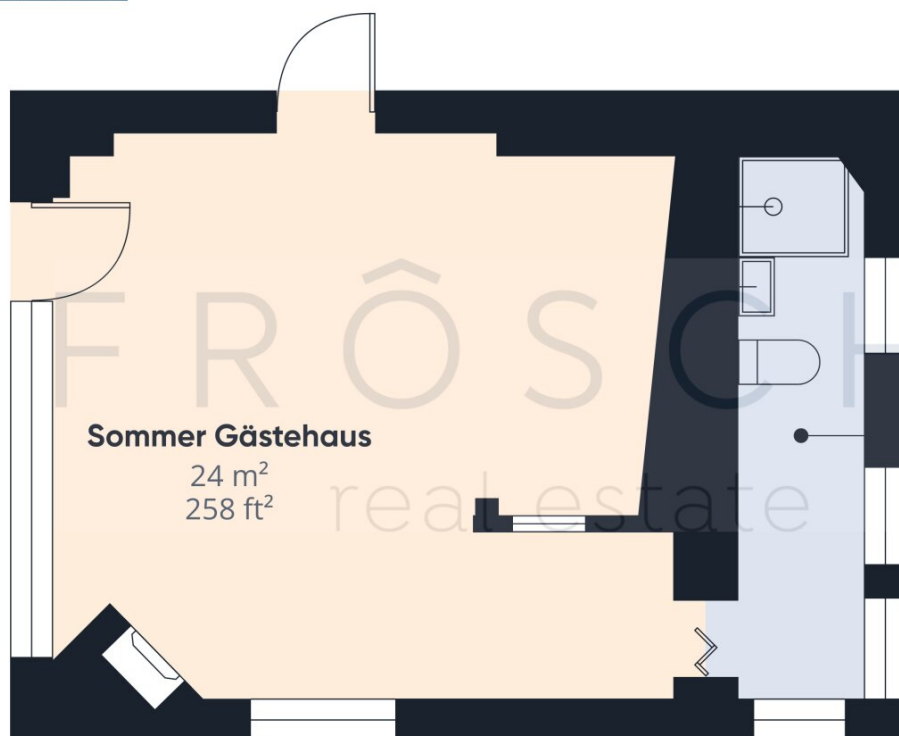
2 m²
21 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Badezimmer

5.4 m²
58 ft²

Sommer Gästehaus

24 m²
258 ft²

Ungefähre Gesamtfläche[®]

29.4 m²
316 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

Lagerraum
31.9 m²
343 ft²

Ungefähre Gesamtfläche[®]
31.9 m²
343 ft²

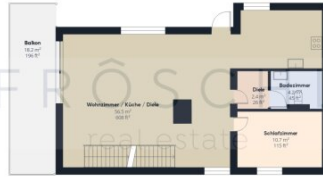
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

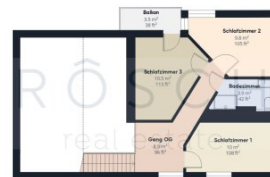
Etage 0 Gebäude 4



Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1



Etage 2 Gebäude 1



Etage 0 Gebäude 2



Etage 1 Gebäude 2



Etage 0 Gebäude 3



Etage 0 Gebäude 4

Ungefähre Gesamtfläche®

426.9 m²
4594 ft²

Balkone und Terrassen

21.7 m²
234 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

4.5 m²
49 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

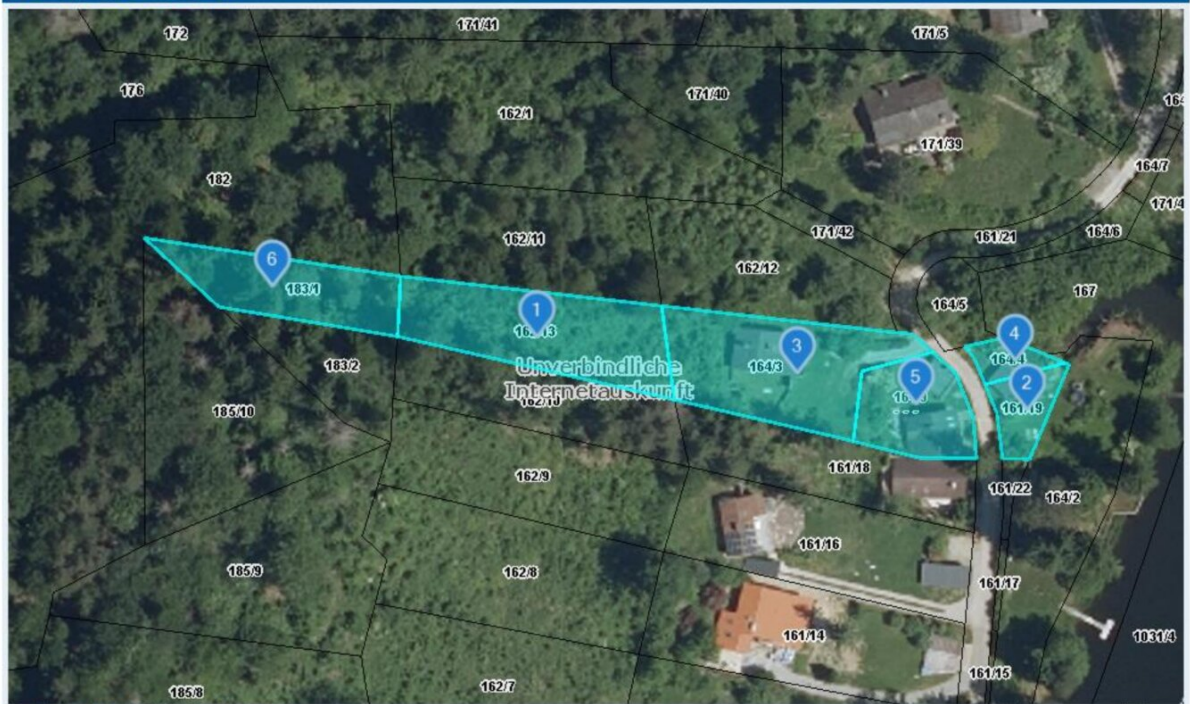


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

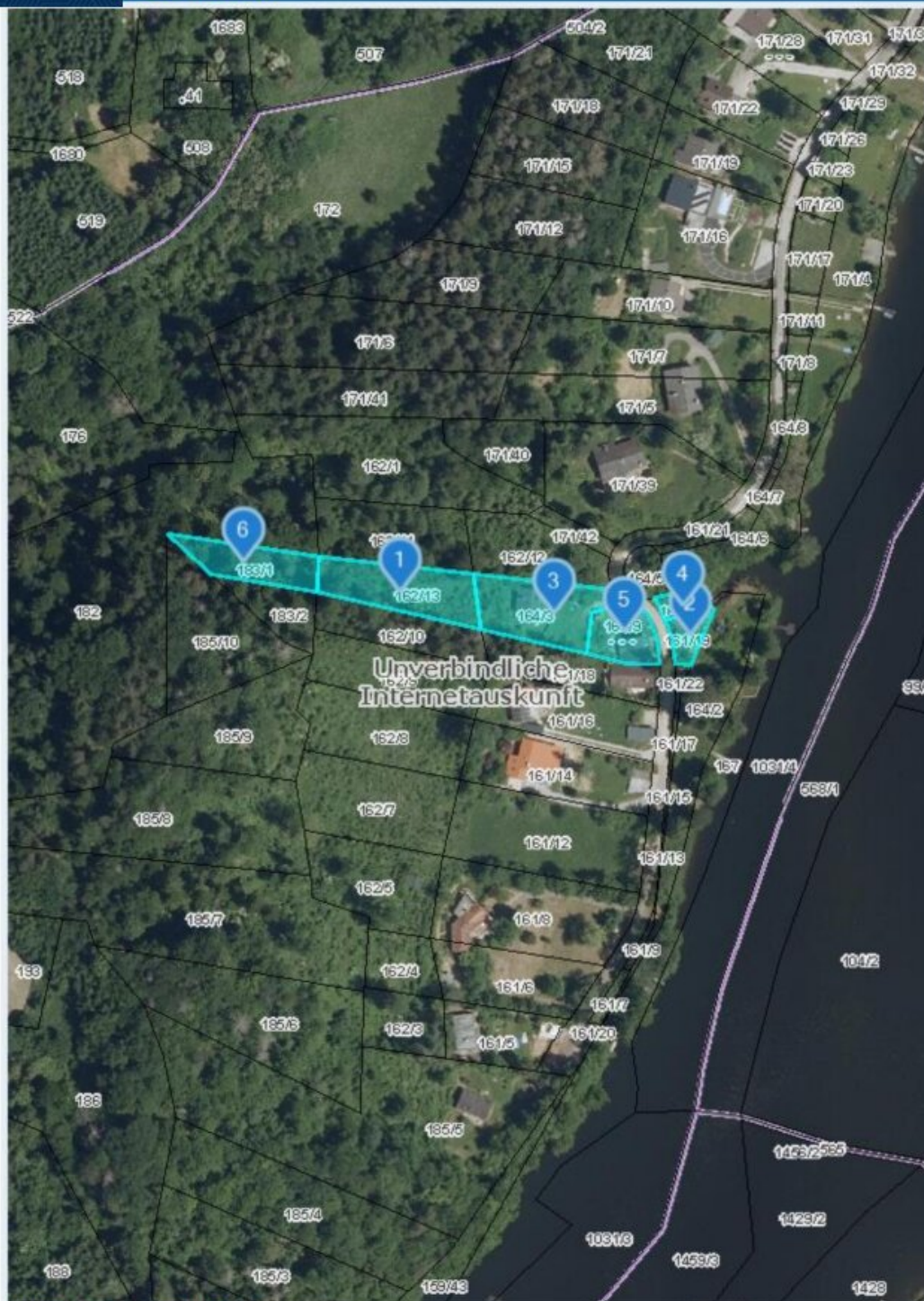
Verwendungszweck:

Druckdatum: 12.08.2025



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
Verwendungszweck:

0 1:1.000 50 m
Druckdatum: 12.08.2025



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

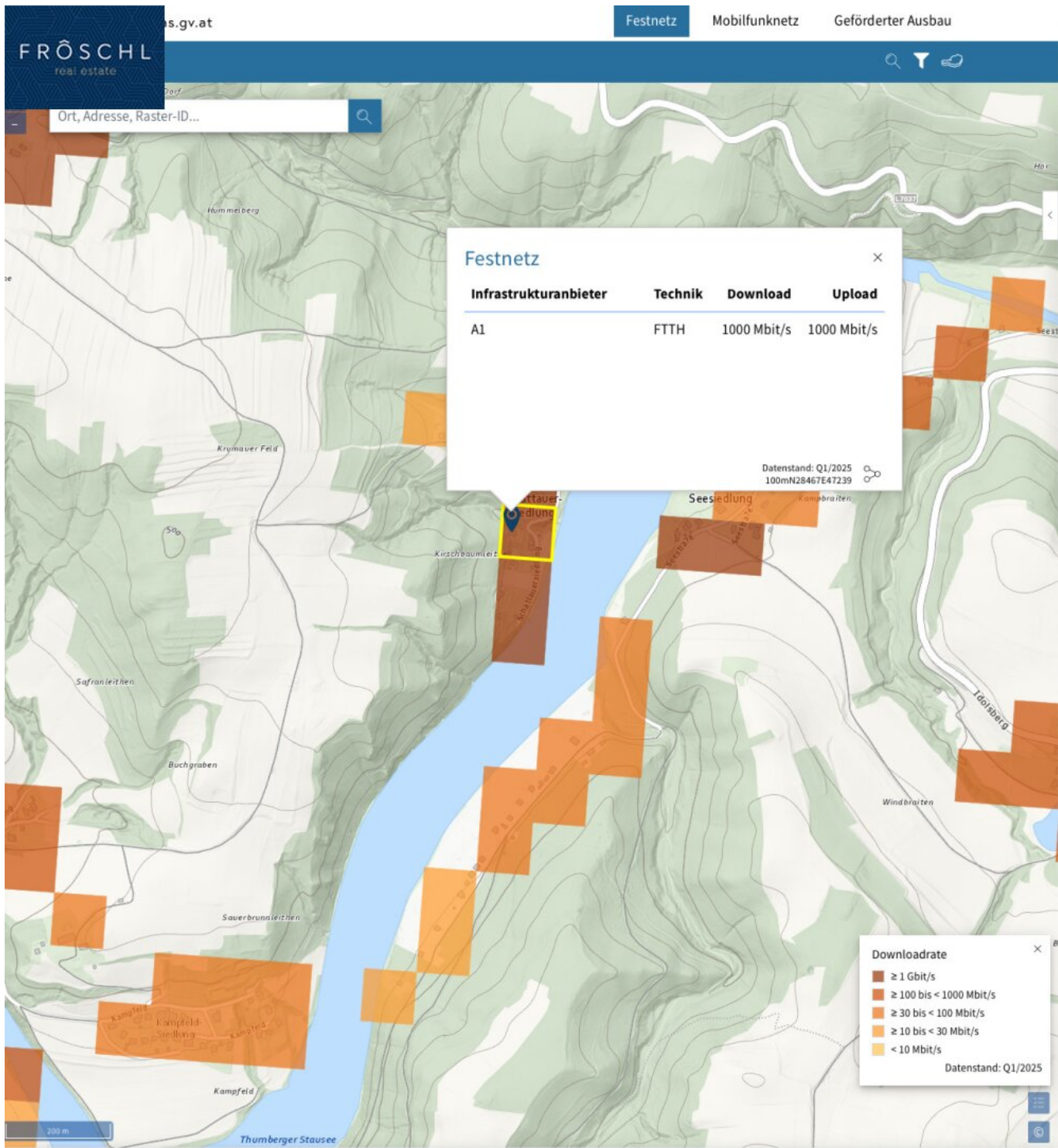
Verwendungszweck:

0 M 1:2.000 100 m

Druckdatum: 12.08.2025



Druckdatum: 12.08.2025



Ort, Adresse, Raster-ID...

Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s

Datenstand: Q1/2025
100mN28467E47239

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2025

Ort, Adresse, Raster-ID...

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	653 Mbit/s	43 Mbit/s
Magenta	146 Mbit/s	40 Mbit/s
A1	91 Mbit/s	40 Mbit/s

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
100mN28467E47239

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024

Objektbeschreibung

Exklusive Wohnanlage mit Seezugang - Schattauersiedlung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft in der begehrten Schattauersiedlung vereint auf einem großzügigen Grundstück von ca. 3.574 m² mehrere hochwertige Gebäude zu einem einzigartigen Wohnensemble mit direktem Seezugang.

Das **Hauptwohnhaus B** wurde 2002 umfassend kernsaniert und aufgestockt, wobei auch die hintere Terrasse als zusätzlicher Wohnraum integriert wurde. Auf ca. 146 m² Nutzfläche bietet es komfortables Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und wird über eine moderne Pelletsheizung sowie einen Einzelofen im Obergeschoss mit Wärme versorgt.

Das großzügige **Haus C** erstreckt sich über drei Ebenen und bietet auf ca. 214,9 m² Nutzfläche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Schlafräume verteilen sich sowohl auf das Erdgeschoss als auch das Dachgeschoss, während der großzügige Balkon und ein uneinsehbarer Garten auf der Obergeschosebene zusätzlichen privaten Außenraum schaffen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine elektrische Fußbodenheizung sowie einen Kamin im Obergeschoss.

Beide Wohnhäuser sind an den öffentlichen Kanal sowie an die zentralisierte Wasserversorgung der Schattauersiedlung angeschlossen und befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Ein besonderer Höhepunkt der Anlage ist das charmante **Sommer-Gästehaus** mit ca. 29 m² Wohnfläche, das mit seinem Wohn-/Schlafraum, einer praktischen Kochnische und eigenem Badezimmer ideale Bedingungen für Gäste oder eine potenzielle Ferienvermietung schafft. Das **Nebengebäude**, ein ehemaliger Stall mit ca. 31 m² Nutzfläche, dient heute als praktischer Lagerraum und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die gesamte Wohnanlage umfasst 10 Zimmer sowie 4 Bäder und 4 WCs und erreicht eine beeindruckende Gesamt-Wohn- und Nutzfläche von ca. 361,7 m², ergänzt durch die Nebengebäude und das Gästehaus. Besondere Wohlfühl-Highlights sind der integrierte Wellnessbereich mit Sauna sowie ein gemütlicher Kamin für entspannte Stunden.

Die großzügigen Außenflächen mit einer ca. 26 m² großen Terrasse im Obergeschoss und einer ca. 35 m² großen Terrasse im Erdgeschoss von Haus B führen direkt in den liebevoll gepflegten Garten, der nahtlos in den direkten Seezugang mit eigenem Steg und privater Liegewiese übergeht. Der zusätzliche 18 m² große Balkon von Haus C bietet einen

wunderbaren Ausblick auf die gesamte Anlage und den dahinter liegenden Stausee Thurnberg. Ausreichend Parkplätze stehen zur Verfügung.

Diese einzigartige Immobilie in absoluter Ruhelage inmitten intakter Natur bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als Familiendomizil, Mehrgenerationenwohnen, Arbeitsplatz mit Wohnmöglichkeit oder als lukratives Anlageobjekt mit Vermietungspotential.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. **Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.**

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Krankenhaus <6.000m
Apotheke <9.500m

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