

**Senftenberg im Weinbaugebiet Kremstal:  
Zweifamilienhaus mit Balkonen, Garten und Garage**



**Objektnummer: 5998/601**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3541 Senftenberg
<b>Wohnfläche:</b>	186,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	2
<b>Garten:</b>	464,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 253,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### GUDRUN BOGNER

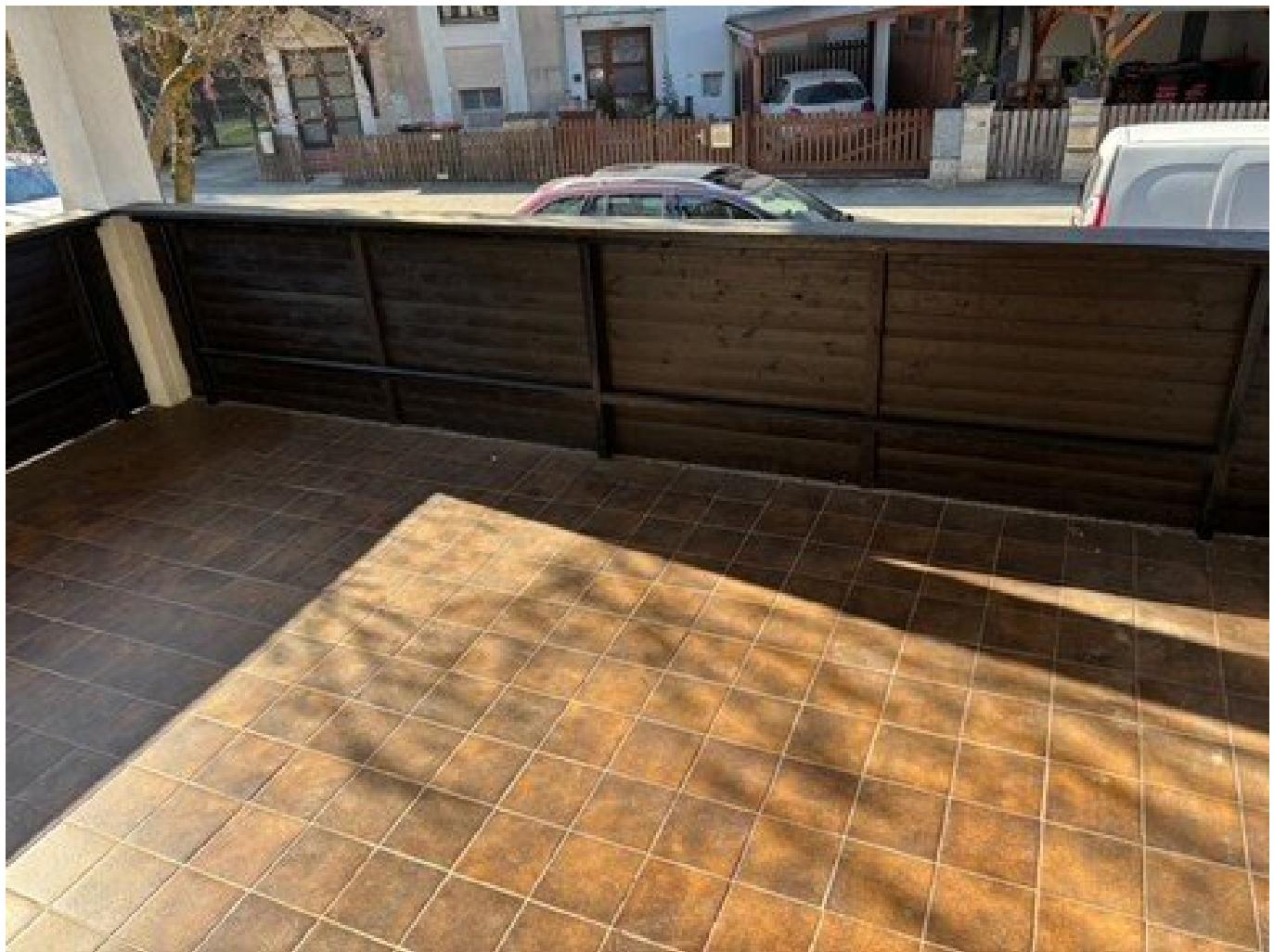
VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

T +43 1 30 84 175  
H +43 676 3536 778

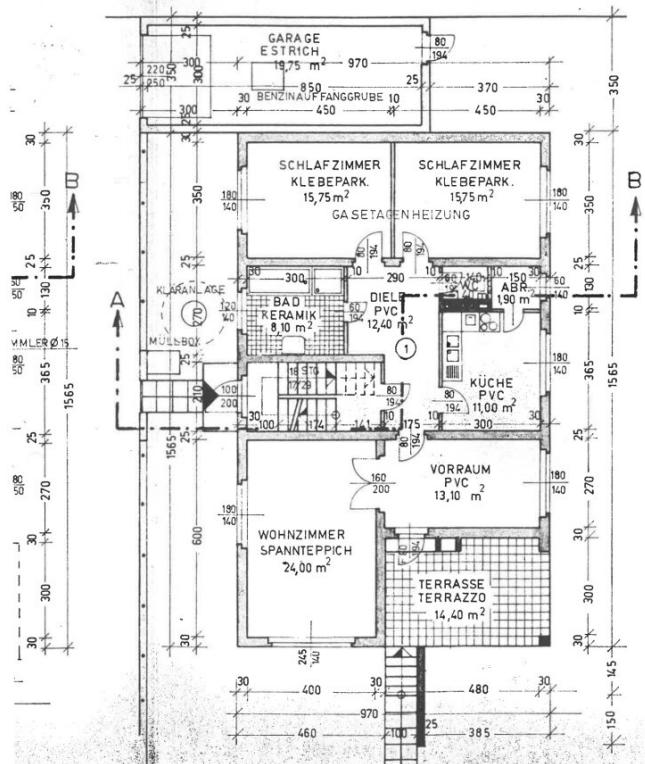
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



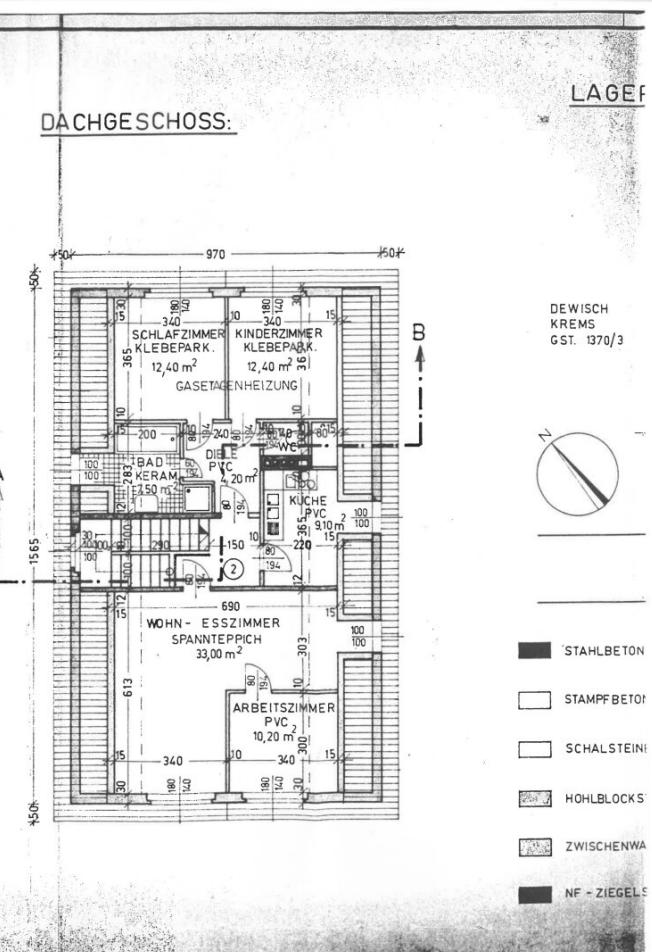




ERDGESCHOSS:



DACHGESCHOSS:

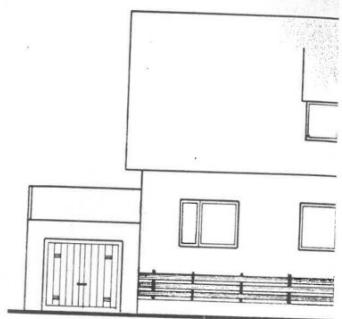


SÜDANSICHT:

+9,10  
+8,00  
+6,50  
+5,30  
+4,30

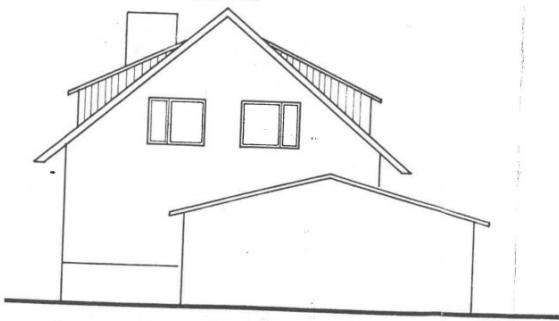


WESTANSICHT:

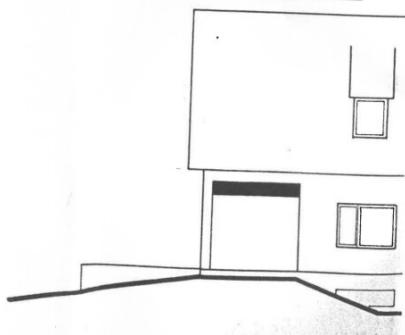


NORDANSICHT:

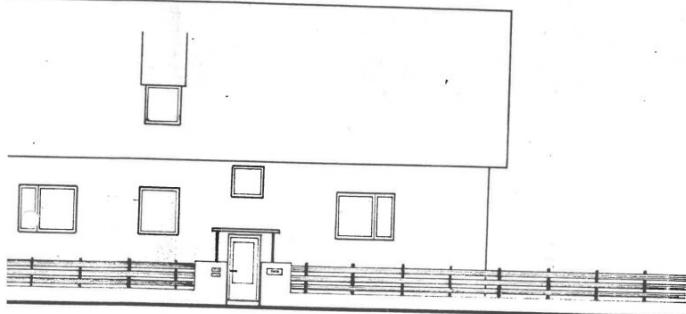
+9,00



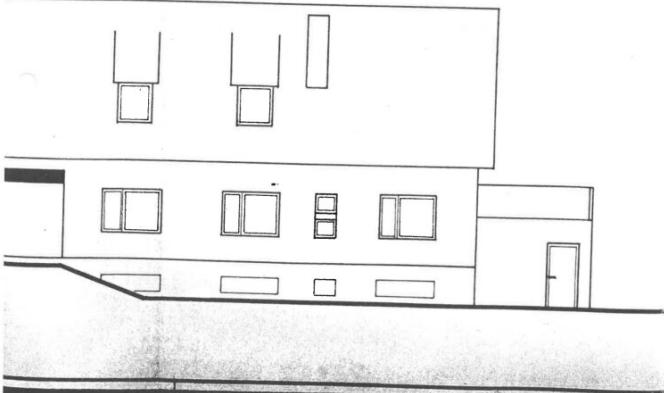
OSTANSICHT:



CHT:



ANSICHT:



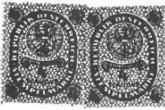
PLAN FÜR DIE ERFÜLLUNG EINES  
ZWEIFAMILIENHAUSES E

M 1:100

FÜR ALOISIA BROUM 1060 WIEN STUMPERGASSE 6 1 11  
UND HERRN KARL SCHANDL 3541 SENFTENBERG 142  
AUF DEM GRUNDSTÜCK NR 1370 5 ALTE EZ. 592  
DER KAT. GEM. SENFTENBERG.

BAUHERRN:

Aloisia Broum  
Karl Schndl



GRUNDEIGENTÜMER

Aloisia Broum  
Karl Schndl

BAUFÜHRER:

Besser Plan hat der Bauverordnung  
vom 1. JUNI 1971  
verglichen. — Der Baumeister  
Franz Otto Böhm

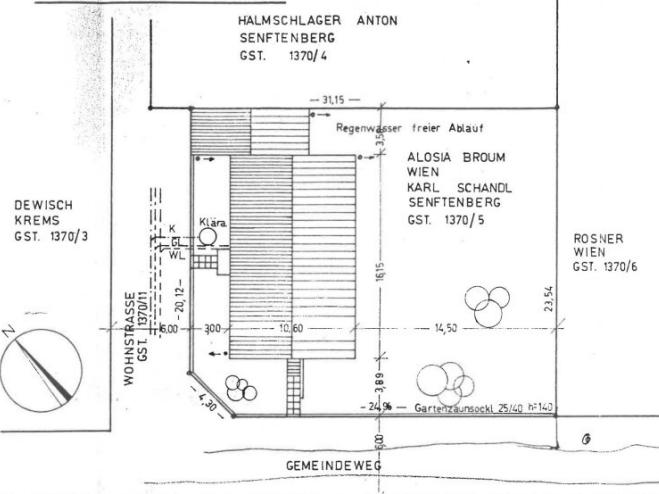
BAULEITER:

Franz Otto Böhm

BAUBEHÖRDE:

Architekt Professor Franz Otto Böhm  
1238 Mauer Schwarzwalddgasse 31 Tel. 86 00 423  
WIEN 1M JUNI 1971 PZ 1070 BLATT 2 GZ 4471 SCHANDL

LAGEPLAN M 1:250:



STAHLBETON  
 STAMPFBETON  
 SCHALSTEINE  
 HOHLBLOCKSTEINE  
 ZWISCHENWANDSTEINE  
 NF - ZIEGELSTEINE

	WOHNUNG 1	WOHNUNG 2	
SCHLAFZIMMER	15,75 m <sup>2</sup>	SCHLAFZIMMER	12,40 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER	15,75 m <sup>2</sup>	KINDERZIMMER	12,40 m <sup>2</sup>
BAD	8,10 m <sup>2</sup>	BAD	7,20 m <sup>2</sup>
WC	1,40 m <sup>2</sup>	WC	1,40 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,90 m <sup>2</sup>	KÜCHE	9,10 m <sup>2</sup>
KÜCHE	11,00 m <sup>2</sup>	DIELE	4,20 m <sup>2</sup>
DIELE	12,40 m <sup>2</sup>	WOHN- ESSZIMMER	33,00 m <sup>2</sup>
VORRAUM	13,10 m <sup>2</sup>	ARBEITSZIMMER	10,20 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	24,00 m <sup>2</sup>		89,90 m <sup>2</sup>
	103,40 m <sup>2</sup>		

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	650,00 m <sup>2</sup>
BEBAUTE FLÄCHE	184,00 m <sup>2</sup>
UNVERBAUTE FLÄCHE	456,00 m <sup>2</sup>
UMBAUTER RAUM	1100,00 m <sup>2</sup>
WOHNUTZFLÄCHE	193,30 m <sup>2</sup>

PLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINES

E  
ZWEIFAMILIENHAUSES

M 1:100

FÜR FRAU ALOISIA BROUM, 1060 WIEN STUMPERGASSE 6/11 UND HERRN KARL SCHANDL, 3541 SENFTENBERG 142. AUF DEM GRUNDSTÜCK NR. 1370/5 ALTE EZ. 592 DER KAT. GEM. SENFTENBERG.

BAUHERRN:

Aloisia Broum  
Karl Schndl



GRUNDEIGENTÜMER:

Aloisia Broum  
Karl Schndl

BAUÜFÄHRER:

Jeder Plan hat den Baubehördenunterschlag  
von ..... 14.6.1971  
vergelegen — Der Baumeister

PLANVERFASSER:



BAULEITER:



BAUBEHÖRDE:



Architekt Professor Franz Otto Böhm Wien 23  
1238 Mauer Schwarzwaldgasse 31 Tel. 86 00 423  
WIEN, IM JUNI 1971 PZ. 1089 PLATZ 1 GZ. KARL SCHANDL

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgasse von Senftenberg, ca. 9 km von Krems liegt dieses Zweifamilienhaus mit einer Wohnnutzfläche von 193,30 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Wohnebenen, mit Kellergeschoß, Garage und Gartenfläche.

- Wohnnutzfläche: 193 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 650 m<sup>2</sup>
- Bebaute Fläche: 184 m<sup>2</sup>
- unverbaute Fläche / Garten: 466 m<sup>2</sup>
- Umbauter Raum: 1.100 m<sup>2</sup>

### Raumaufteilung Wohnung 1. Hochparterre: Gesamtfläche 103,40 m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer 24,00 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 15,75 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 15,75 m<sup>2</sup>
- Küche 11,00 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,90 m<sup>2</sup>
- Vorräum 13,10 m<sup>2</sup>
- Diele 12,40 m<sup>2</sup>

- Bad: 8,10 m<sup>2</sup>

- Toilette: 1,40 m<sup>2</sup>

### **Raumaufteilung Wohnung 2. im 1. Stock: Gesamtfläche 89,90 m<sup>2</sup>**

- Wohn-Esszimmer: 33,00 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 12,40 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer: 12,40 m<sup>2</sup>

- Arbeitszimmer: 10,20 m<sup>2</sup>

- Küche: 9,10 m<sup>2</sup>

- Bad: 7,20 m<sup>2</sup>

- Toilette: 1,40 m<sup>2</sup>

- Diele: 4,20 m<sup>2</sup>

### **Untergeschoß / Keller: Gesamtfläche 105,10 m<sup>2</sup>**

- 6 Räume

- Heizraum mit neuwertiger Gasheizung

## **Lagebeschreibung:**

**Senftenberg** ist eine [Marktgemeinde](#) mit 1896 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im [Bezirk Krems-Land](#) in [Niederösterreich](#). Die Gemeinde liegt im Weinbaugebiet [Kremstal](#) im südlichen [Waldviertel](#). Mit einer Fläche von 34,76 Quadratkilometern zählt Senftenberg flächenmäßig zu den kleineren Gemeinden Niederösterreichs. Durch den Einfluss der Landwirtschaft, insbesondere des Weinbaues ist Senftenberg bis heute ländlich geprägt. Das Wahrzeichen der Gemeinde ist die [Burgruine Senftenberg](#).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <7.000m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Polizei <7.000m  
Post <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.500m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap