

Aussichtslage in Stein: Haus mit Garten und viel Potenzial



Ausblick vom Garten

Objektnummer: 8164/2629

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	179,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	F 222,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	480.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sonja Pirker

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 660 6008002













Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Garten und Terrasse

Dieses Wohnhaus befindet sich in absoluter **Traumlage von Stein an der Donau** mit einzigartigem Ausblick. Das Haus überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie einen **großen, uneinsehbaren Garten**, der Ruhe und Privatsphäre garantiert.

Mit einer **Grundstücksfläche von 623 m²** und einer **Gesamtnutzfläche von ca. 179 m²** bietet diese Immobilie ausreichend Platz. Der **Dachboden** ist **ausbaubar** und schafft weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.

Im **Erdgeschoß** befinden sich der Zugang zur Garage sowie der Technikraum.

Das **erste Obergeschoß** mit rund **46 m² Nutzfläche** verfügt über zwei helle Räume mit Fenster Richtung Süden. Dieses Geschoß wurde offiziell als Kellergeschoß eingereicht, die bisherigen Eigentümer haben diese Räume später als Schlaf- bzw. Wohnräume adaptiert und verwendet.

Das **zweite Obergeschoß** gliedert sich mit insgesamt **ca. 88 m² Wohnfläche** in eine Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie einen Vorraum.

Der **Dachboden** ist ebenfalls über den großzügigen Stiegenaufgang erreichbar und eignet sich ideal für einen **Ausbau** zu einer zusätzlichen **Wohnebene**.

Der **große, uneinsehbare Garten** mit **zwei Terrassen** lädt zum Entspannen ein und bietet gleichzeitig einen **schönen Fernblick**.

Die Immobilie befindet sich in **Stein an der Donau**, einer ruhigen und gleichzeitig sehr attraktiven Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Gastronomie und Cafés sind bequem erreichbar. Die Lage verbindet Ruhe, Natur und Lebensqualität.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Kontakt: Sonja Pirker + 43 660 6008002

KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap