

Familienwohntraum mit Gartenparadies und Ausblick ins Kamptal



Haus mit Gartenparadies und Blick über das Kamptal

Objektnummer: 8164/2738

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3562 Schönberg-Neustift
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	217,00 m ²
Nutzfläche:	345,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	76,49 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	725.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sonja Pirker

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6





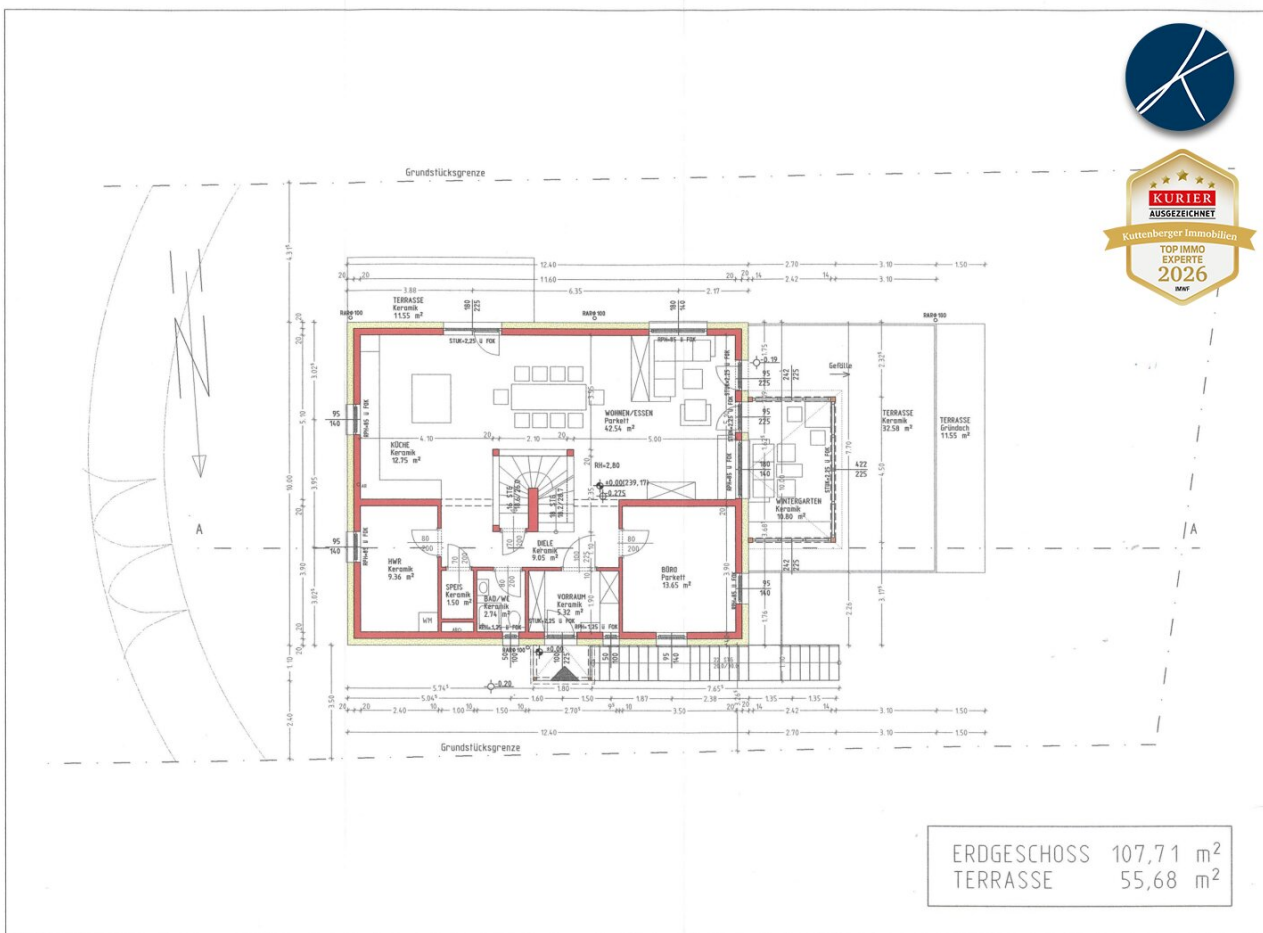




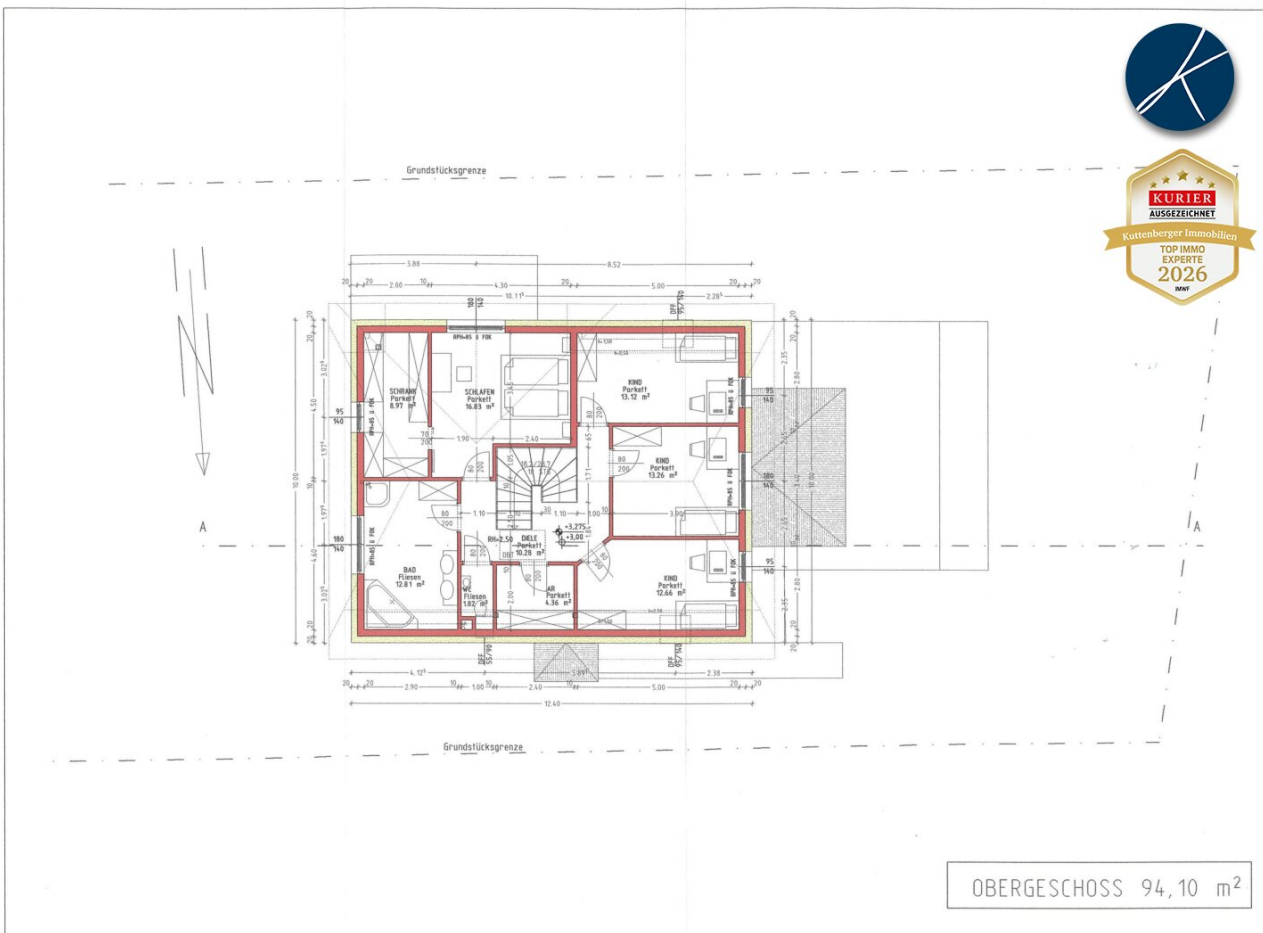








ERDGESCHOSS	107,71 m ²
TERRASSE	55,68 m ²



OBERGESCHOSS 94,10 m²

Objektbeschreibung

Familienwohntraum mit Gartenparadies

Dieses großzügige Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. **217 m²**. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. **3.023 m²** und bietet damit viel Platz für Erholung und Entfaltung im Grünen.

Das Haus besticht durch seinen wunderschönen, **terrassenförmig** angelegten **Naturgarten** mit einem Biotop und **Obstbäumen** (Marille, Apfel, Birne, Pfirsich, Nektarine und Kirsche). Die verschiedenen Ebenen schaffen eine besondere Atmosphäre und bieten zahlreiche Rückzugsorte. Von den **Terrassen in Ost- und Westausrichtung** genießen Sie sowohl die **Morgensonne** als auch stimmungsvolle **Abendstunden** mit herrlichem Ausblick. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich, darunter ein **Hühnerstall**.

Das **Erdgeschoss** gliedert sich in einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu den **Terrassen**, in den **Garten** sowie in den **Wintergarten**, der den Wohnraum auf angenehme Weise erweitert. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer, einen Vorraum, eine Diele, ein Bad/WC, einen Abstellraum sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Das **Obergeschoss** unterteilt sich in ein Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum, drei weitere Zimmer, einen Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC. Vom ersten Stock aus führt ein praktischer **Wäscheschacht** direkt ins Erdgeschoss.

Im **Kellergeschoss** stehen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Neben Technik- und Lagerräumen finden sich hier auch ein **Zimmer mit Anschlüssen für eine Sauna** sowie zusätzliche Hobby- oder Freizeiträume.

Besonders hervorzuheben ist auf dieser Ebene auch das **separate Arbeitszimmer mit eigenem Eingang** von der Straße sowie der neben dem Haus befindliche **Weinkeller** mit Ziegelgewölbe und einem Vorplatz mit Natursteinmauern für gemütliche Stunden.

Für zusätzlichen Komfort sorgen eine **Garage** für **zwei Pkw** sowie weitere **Stellmöglichkeiten** für bis zu **drei Fahrzeuge** in der Einfahrt.

Die moderne **Erdwärmeheizung** sorgt für äußerst niedrige Energiekosten. Der gesamte Energieverbrauch (Heizung und Strom) betrug die letzten Jahre jeweils **nur ca. 9.000 kWh** und dient als unverbindlicher Richtwert.

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in Schönberg-Neustift in ruhiger und naturnaher Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Weinbergen und einer idyllischen Landschaft.

Trotz der absoluten Ruhelage ist eine **gute Infrastruktur** gegeben. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien sowie Banken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergarten und Schule befinden sich in angenehmer Distanz. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle sowie einen Bahnhof in der Umgebung gewährleistet.

Die Nähe zu Krems an der Donau bietet zusätzlich eine hervorragende städtische Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig genießen Sie hier die Vorzüge eines Lebens im Grünen mit herrlichem Ausblick und hoher Wohnqualität.

Besichtigungen können nach Absprache **ab sofort** vereinbart werden.

Kontakt: Sonja Pirker +43 660 6008002

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!

* * * * *

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 ---](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <4.500m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Bäckerei <4.500m

Supermarkt <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <4.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap