

## Gepflegtes Einfamilienhaus mit eigenem SPA-Bereich und großem Garten



**Objektnummer: 960/74750**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3822 Karlstein an der Thaya
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	767,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,05
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heiko Mlejnek**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl

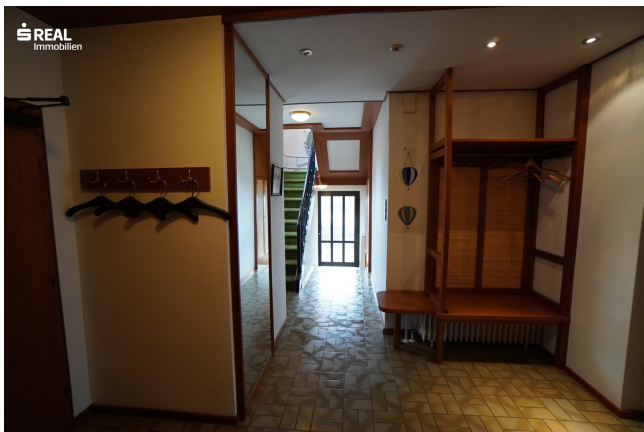
















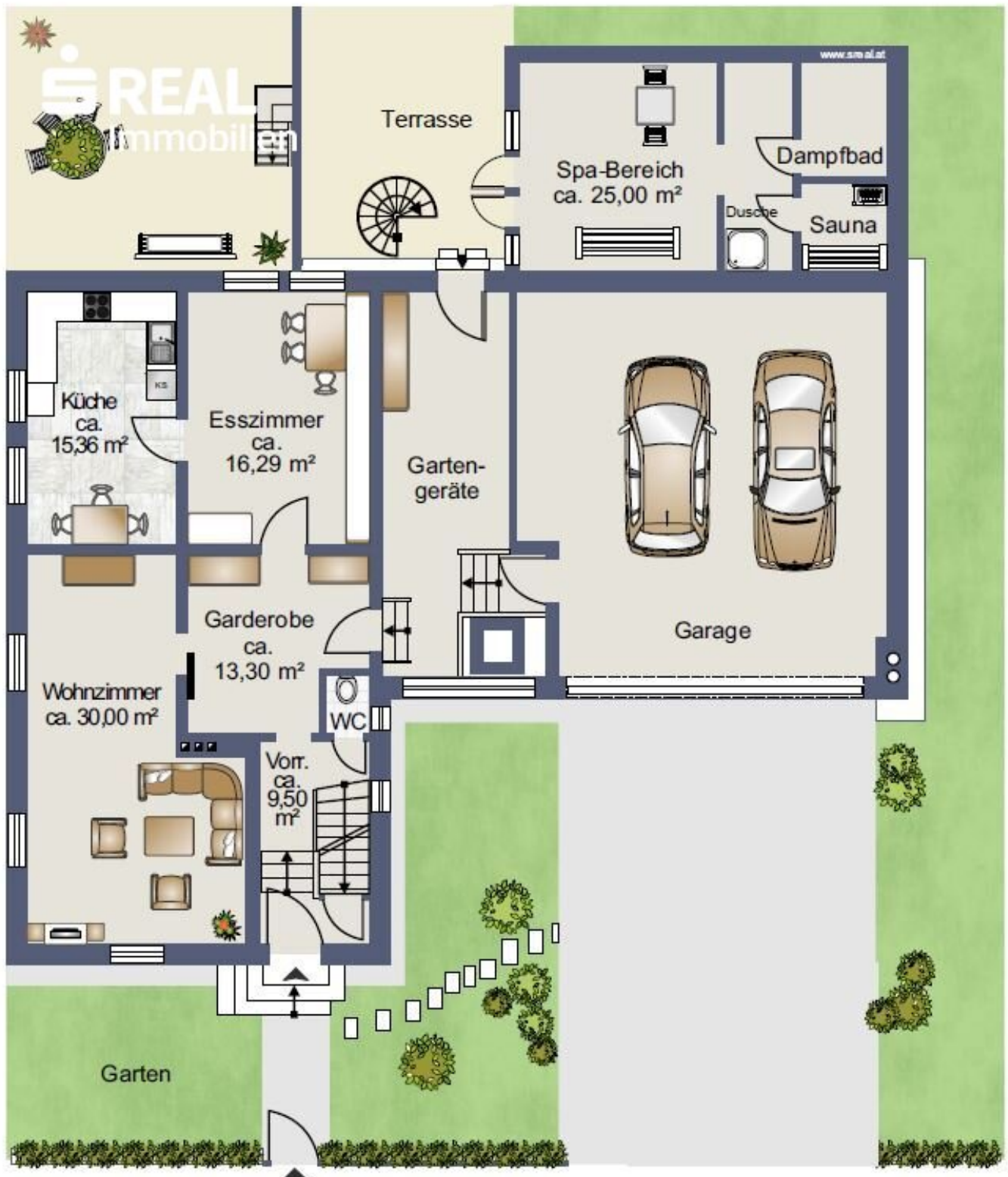








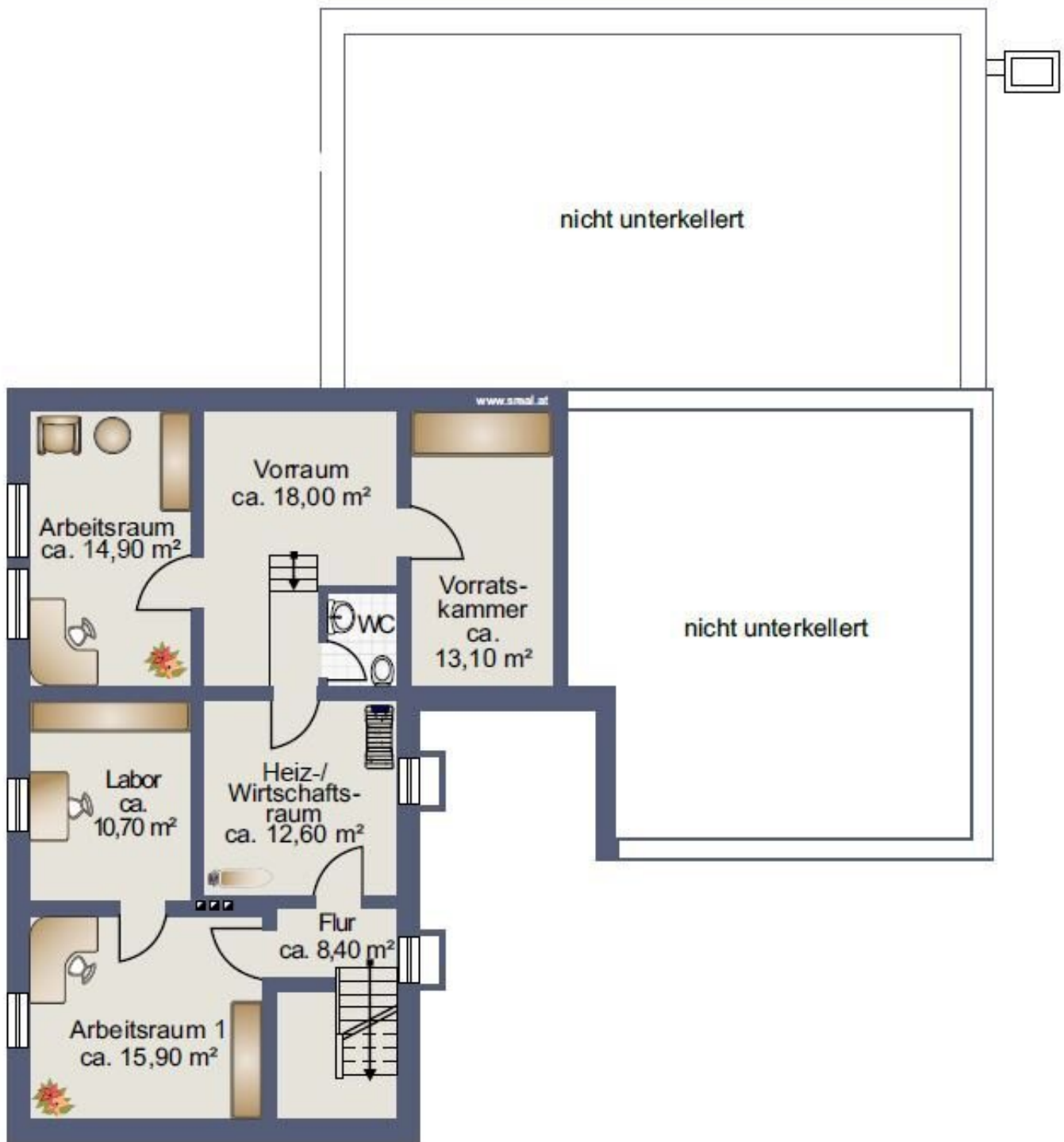




Planskizze Erdgeschoss



Planskizze Dachgeschoss



Planskizze Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Karlstein an der Thaya. Diese schöne Immobilie bietet Ihnen auf mehreren Etagen, alles was Sie sich wünschen können. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von rd. 1.005 m<sup>2</sup> bietet diese Liegenschaft genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Der gut konzipierte Grundriss sorgt für ein helles und einladendes Ambiente und lässt viel Spielraum für Ihre persönliche Gestaltung.

Der Garten und die schön angelegte Terrasse im Erdgeschoss sind die perfekten Orte, um die Natur zu genießen und sich zu entspannen. Die Dachterrasse im Obergeschoss bietet Ihnen einen sehr schönen Ausblick auf die umliegende Natur des Waldviertels. Ein großes Highlight dieser Liegenschaft ist der integrierte SPA-Bereich, welcher Ihnen Ihre eigene Wohlfühloase bietet. Für Bastler bietet der großzügige Bastelraum im Dachgeschoss genügend Platz zur Entfaltung Ihrer individuellen Hobbies.

Auch Ihre vierbeinige Freunde werden sich hier wohlfühlen, da der Garten genügend Platz zur Entfaltung und zum Toben bietet. Aufgrund der gepflasterten Einfahrt haben Sie auch genügend Platz, um Ihre Fahrzeuge abstellen und pflegen zu können.

### Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus (KG, EG, DG)
- Garage für 2 Pkws
- gepflasterte Einfahrt
- Garten
- zwei Terrassen
- Dachterrasse
- SPA-Bereich

**Das Kellergeschoss (ca. 95 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Flur
- Wirtschaftsraum
- Treppennische
- Arbeitsraum 1
- Arbeitsraum 2
- Labor
- Vorratskammer
- Dusch/WC
- Vorraum
- Aufgang zum Erdgeschoss

**Das Erdgeschoss im Wohnhaus (ca. 100 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Gartengeräteraum mit Zugang zu den Erdgeschoss-Terrassen
- Garderobe
- Esszimmer

- Küche
- Wohnzimmer
- Vorraum
- WC
- Eingangsbereich mit Zählerkasten
- Aufgang zum Dachgeschoss
- Abgang zum Kellergeschoss

**Der SPA-Bereich im Erdgeschoss (ca. 25 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Sauna
- Dampfbad
- Steuerungsbereich
- Walk-In Dusche
- Ruheraum mit Sonnenbank
- Zugang zur Terrasse

**Das Dachgeschoss (ca. 140 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Flur
- Schlafzimmer
- Schrankraum
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Bastelraum mit Kachelofen und Zugang zur Dachterrasse
- Dachbodentreppe zum Dachboden vom Wohnhaus
- Dachbodentreppe zum Dachboden vom Bastelraum
- Abgang zum Erdgeschoss

**Der Dachboden vom Wohnhaus besteht aus einem Raum.**

**Der Dachboden vom Bastelraum besteht aus einem Raum.**

**Vorteile für Kaufinteressent:innen:**

- genügend Parkmöglichkeiten Ihrer Kfz-Fahrzeuge

- verbautes Bus-System der 1. Generation
- verbaute Zentral-Staubsauger-Anlage
- verbauter Treppenlift vom EG in das DG
- individueller Bastelraum mit Kachelofen für Ihre Hobbies
- Zwei Terrassen zur Entspannung
- Gartengrundstück für Ihre Vierbeiner
- Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Ortschaft
- regionale Unternehmen in der Ortschaft

#### **Zusatzinformationen für Kaufinteressent:innen:**

- Im Vorratsraum des KG ist ein Überlaufschutz verbaut, um ansteigendes Quellwasser sofort ab zu pumpen.
- Der Geschirrspüler in der Wohnküche müsste getauscht werden.
- Aufgrund des Baujahres um ca. 1950 (Altbau) und ca. 1970 (Neubau) existiert möglicherweise auch eine altersbedingte Grundfeuchte aufgrund der damals verwendeten Baumaterialien.
- Die KFZ Fahrzeuge in der Garage gehören nicht zum Kaufumfang.

## Gebäudeinfrastruktur:

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Hierzu sind zwei große Öltanks im Garten verbaut und mittels Steuerung kann die Entnahme gesteuert werden. (Füllmenge in Summe ca. 11.000 L). Sie haben zusätzlich die Möglichkeit den vorhandenen Kachelofen im Bastelraum zu beheizen, um ein angenehmes Wohlbefinden zu erzeugen. Ebenfalls wurde die Hauptgasleitung in das Kellergeschoss eingeleitet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Zentralheizung. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Das Glasfasernetz wurde bereits in das Haus eingeleitet.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

*(keine Besichtigungen an Feiertagen und Wochenenden)*

Hier geht´s zum 360° Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3148063>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <7.500m

### Nahversorgung

Bäckerei <500m

Supermarkt <7.000m



**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <6.500m

Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.