

# **NEU AM MARKT: Exklusives Einfamilienhaus mit Wintergarten und Blick auf das Benediktinerstift Göttweig**



**Objektnummer: 1453**

**Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Wohnfläche:</b>	172,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl

KMW Immobilien GmbH  
Schwedengasse 1a  
3500 Krems

T +43273272120  
H +43 676 55 400 88

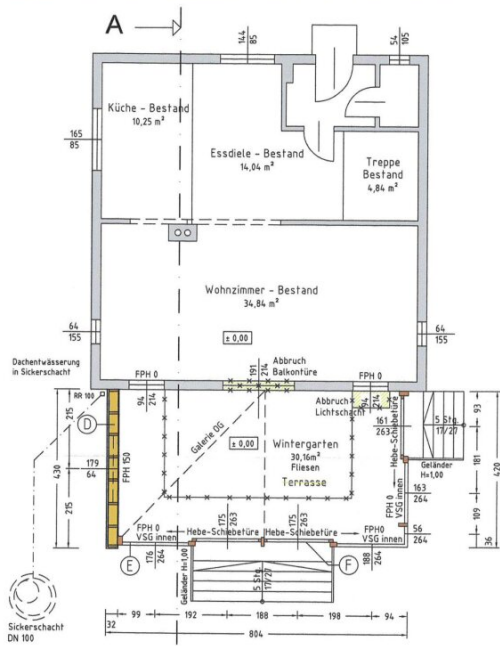




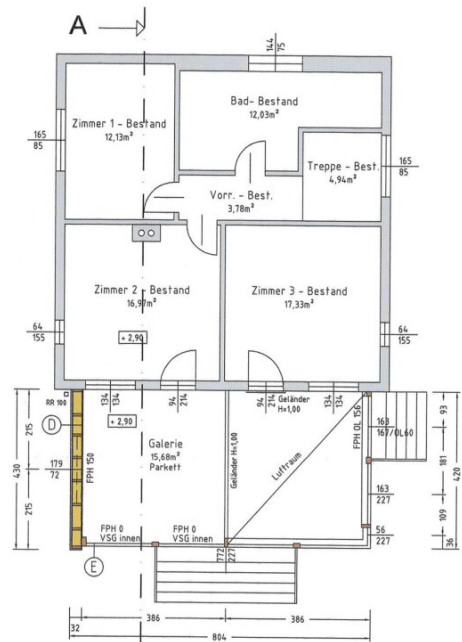








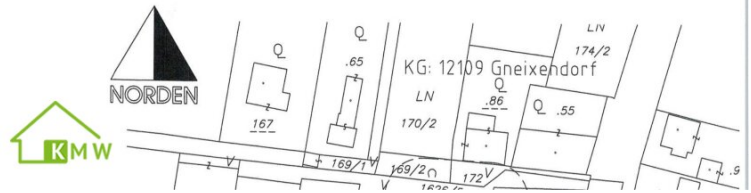
Grundriss EG M=1:100



Grundriss OG M=1:100

LEGENDE:

Bestand	
Neubau	
Abbruch	
Holz	
Dämmung-weich	
Dämmung-hart	
Stahlbeton	
ct-shl	



# Objektbeschreibung

## **EINFAMILIENHAUS MIT WINTERGARTEN, PHOTOVOLTAIK, VOLLKELLER & DONAU-/STIFTBLICK**

Zum Verkauf steht ein hochwertig errichtetes, südlich ausgerichtetes Einfamilienhaus in Holzriegelbauweise der Firma Hartl Haus (Hausmodell Winner 138P mit Pultdach, 5° Dachneigung). Das Haus ist vollunterkellert und wurde durch einen zweigeschossigen Wintergarten der Firma Elmar erweitert. Ein besonderes Highlight ist der Panoramablick vom Dachgeschoss: Von hier eröffnet sich eine wunderschöne Aussicht auf die Donau sowie ein direkter, direkter Blick auf das Benediktinerstift Göttweig– eine seltene Kombination aus Natur, Weitblick und Kulturlandschaft.

Zum angegebenen Barkaufpreis kann die offenen Wohnbauförderung in Höhe von rund EUR 28.000,-- übernommen werden. Der Gesamtkaufpreis beträgt somit EUR 708.000,--.

### WARUM LOHNT SICH DIESE IMMOBILIE?

#### **Licht, Sonne & Aussicht**

- Südliche Ausrichtung für optimalen Lichteinfall
- Einzigartige Aussicht vom Dachgeschoss auf die Donau und das Benediktinerstift Göttweig
- Zweigeschossiger Wintergarten als ganzjährig nutzbarer Wohnraum

#### **Nachhaltige Energie & Zukunftssicherheit**

- Pellets-Zentralheizung Windhager BioWIN mit ca. 5 t Pelletslager und automatischer Saugereinheit
- Solarthermieanlage mit 14 m<sup>2</sup> für Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Photovoltaikanlage mit 4 kWp am Dach des Wintergartens zur Eigenstromerzeugung
- Effiziente Nutzung der selbst erzeugten Energie zur Reduktion laufender Betriebskosten
- Intelligente Gesamtregelung über UVR1611

## **Wohnkomfort & Raumklima**

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kontrollierte Wohnraumlüftung Viessmann Vitovent 300 mit Wärmerückgewinnung
- Energiebrunnen (ca. 40 m PVC-Rohr DN 200) zur Luftvorwärmung
- Lehmputz für ein ganzjährig angenehmes, natürliches Raumklima

## **Wintergarten – Wohnraum mit Mehrwert**

- Zweigeschossig, südseitig angebaut
- Holz/Alu-Konstruktion mit 3-fach-Verglasung ( $U_g 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ )
- Drei Hebe-Schiebetüren (1841 × 2640 mm) mit Insektenschutz
- Elektrische Oberlichtfenster, Raffstore, Fußbodenheizung im EG
- Photovoltaikanlage mit 4 kWp flächenoptimal integriert

## **Innenausstattung**

- Offene Treppe EG–DG in Ahorn mit Holzgeländer
- Betonstiege in den Keller mit Edelstahlgeländer
- Zentralstaubsaugeranlage mit Anschluss in jedem Geschoss
- Beleuchtung im gesamten Haus von Firma Schrack

**FAZIT Ein außergewöhnliches Eigenheim mit nachhaltigem Energiekonzept, hochwertiger Bauausführung und einer Aussichtslage, die jede Wohnsituation zu etwas Besonderem macht!**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap