

**++ Leben am Wasser, wohnen im Grünen: Einzigartige
Landhausvilla in Gars am Kamp mit eigenem Badesteg,
Pool & Sauna ++**



Objektnummer: 8300

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3571 Gars am Kamp
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	297,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	77,00 m²
Kaufpreis:	949.900,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Diana Müller

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien

T +43 664 44 99 377
H +43 664 44 99 377

















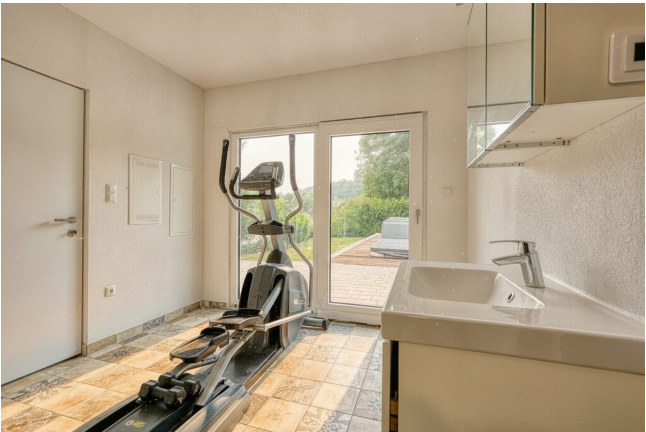




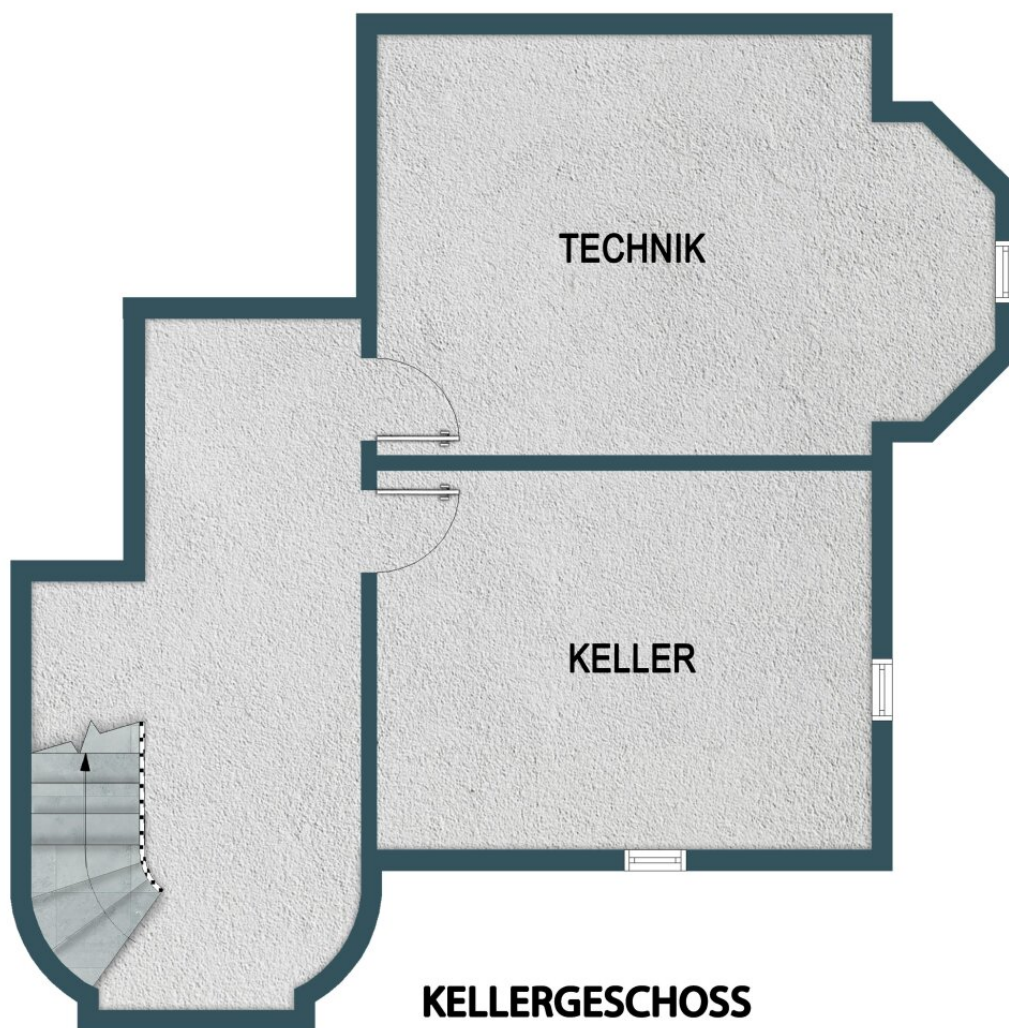






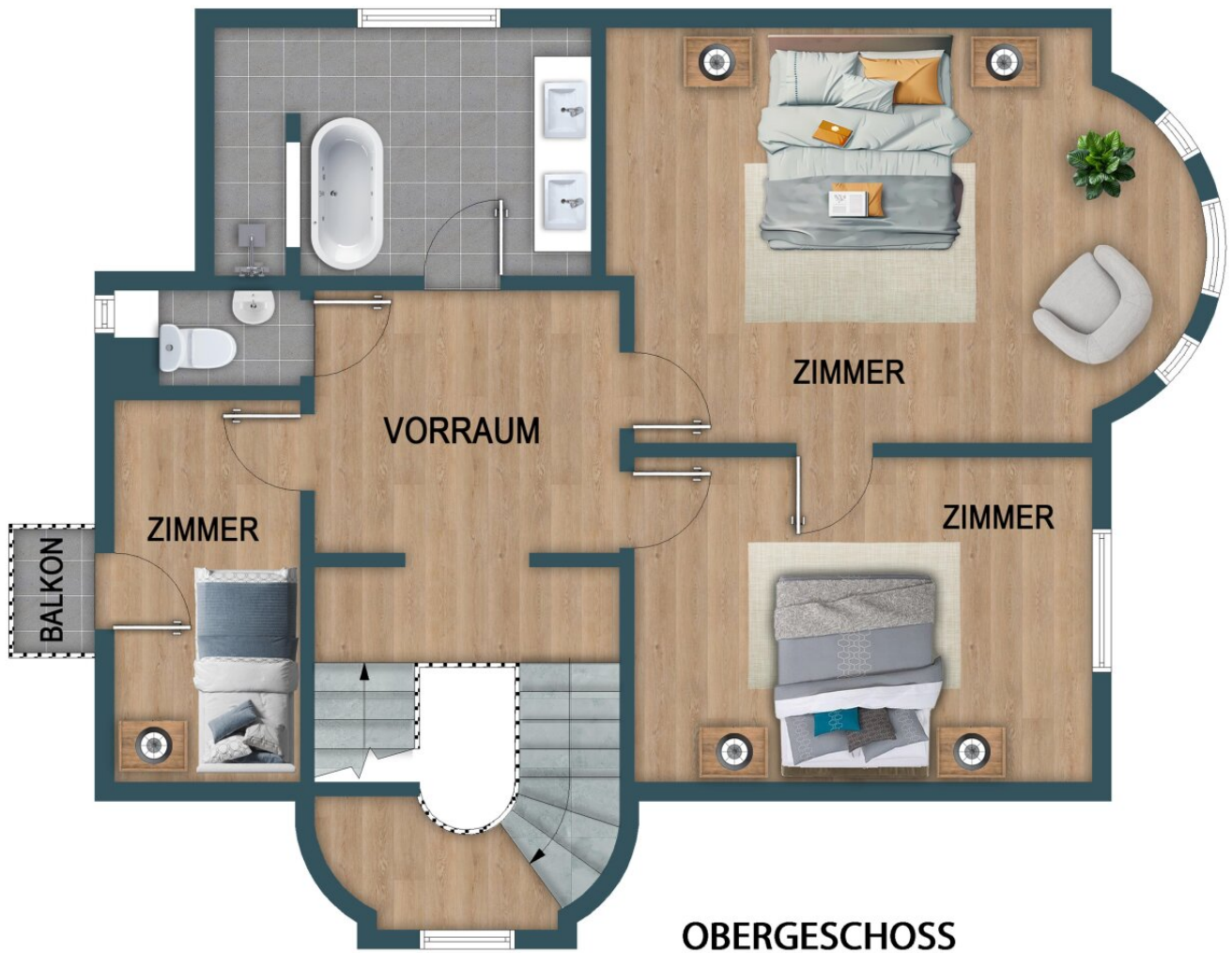






KELLERGECHOSS





Objektbeschreibung

++ Privates Refugium für Menschen, die das Besondere suchen ++

Diese **außergewöhnliche Landhausvilla im klassischen Baustil vergangener Epochen** befindet sich **in einer der renommiertesten Sommerfrische Regionen Niederösterreichs**. Gars am Kamp steht seit dem 19. Jahrhundert für Erholung auf höchstem Niveau und gilt bis heute als beliebter Rückzugsort für Künstler, Unternehmer und Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens. Prominente Namen wie Falco, Marianne Mendt oder Franz von Suppè sind eng mit der Geschichte des Ortes verbunden. Die weltbekannte Oper Burg Gars sowie die malerische Landschaft des Kamptals verleihen der Region eine besondere kulturelle und gesellschaftliche Strahlkraft.

Eingebettet in eine **ruhige Wohnlage und umgeben von viel Grün** präsentiert sich diese Liegenschaft als privates Refugium für Menschen, die das Besondere suchen. Großzügige Wohnflächen, ein exklusiver Wellnessbereich, ein hochwertig ausgestattetes Poolhaus sowie der **direkte Zugang zum Kamp** schaffen ein Wohngefühl, das an einen privaten Landsitz erinnert.

Eines der **absoluten Highlights** ist der **eigene Zugang zum Fluss**. Über wenige Stufen gelangen Sie direkt zum privaten Badesteg am Kamp. Ob eine **erfrischende Abkühlung an heißen Sommertagen, entspannte Stunden am Wasser oder gesellige Abende auf der großzügigen Terrasse: Hier genießen Sie ein Maß an Lebensqualität, das nur selten zu finden ist.**

Eine Liegenschaft für Menschen, die Privatsphäre, Natur, Kultur und Wohnqualität in einer der begehrtesten Regionen Niederösterreichs miteinander verbinden möchten.

Highlights auf einen Blick

- Direkter Kampzugang mit eigenem Badesteg
- Klassische Landhausvilla mit großzügigem Raumangebot (6 Zimmer)
- Swim Spa Luxema 8000 von Armstark: Kombination Schwimmbecken 6m Meter und Whirlpool für 8 Leute

- Poolhaus mit Sauna, Dusche, WC und Küche
- Eigene Brunnenanlage (Wasserversorgung möglich)
- Heizung: Gas
- Teilweise Fußboden- und Wandheizung
- 3-fach Garage mit ca. 96 m²
- Ruhige Wohnlage mit hoher Privatsphäre

Raumaufteilung

Kellergeschoss | ca. 77 m²

- Wirtschaftsraum mit Technik und Waschbereich
- Schöner Kellerraum mit Deckengewölbe (eignet sich z.B. gut als Weinkeller, oder Aufenthaltsraum)

Erdgeschoss | ca. 110 m²

- Repräsentativer Wohnsalon
- Esszimmer
- Küche

- Büro
- Vorraum
- Separates WC

Obergeschoss | ca. 110 m²

- Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- Kabinett bzw. Kinderzimmer mit Balkonzugang
- Badezimmer mit WC
- Vorraum

Poolhaus:

- ca. 50 m²:
- Eigenes Bad sowie extra WC
- Sauna mit Infrarot
- Küche
- TV-Anschluss

- Großzügige Poolterrasse

Wellness & Außenbereich:

- Swim Spa mit Whirlpoolfunktion
- Direkter Zugang zum Kamp mit eigenem Badesteg

Lage

Gars am Kamp zählt seit Generationen zu den traditionsreichsten Sommerfrische-Orten Niederösterreichs. Künstler, Unternehmer und Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens schätzen die einzigartige Kombination aus Natur, Kultur und Erholung. Die renommierte Oper Burg Gars, die historische Burgruine sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten prägen den besonderen Charakter dieser Region.

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohnlage, umgeben von Einfamilienhäusern und viel Grün. Krems ist in rund 30 km erreichbar, Horn liegt etwa 10 km entfernt.

Verkehrsanbindung

- PostBus-Haltestelle „Kamegg Ortsmitte“
- ÖBB-Bedarfshaltestelle „Kamegg“
- Regionaler Garser Busverkehr
- Gute Anbindung an Krems, Horn und das Kamptal

++ Eine seltene Gelegenheit für all jene, die ein außergewöhnliches Zuhause mit direktem Wasserzugang, Wellnesskomfort und hoher Lebensqualität in einer der schönsten Sommerfrische-Regionen Österreichs suchen.++

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Landhausvilla in Gars am Kamp bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin persönlich zeigen zu dürfen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage - gerne auch abends oder am Wochenende!

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Klinik <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <6.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap