KREMS - ARCHITEKTENHAUS ÜBER DEN WEINBERGEN – PRIVATES REFUGIUM MIT PANORAMABLICK



Objektnummer: 2520

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	198,00 m²
Nutzfläche:	296,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	B 36,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	2.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.












34

















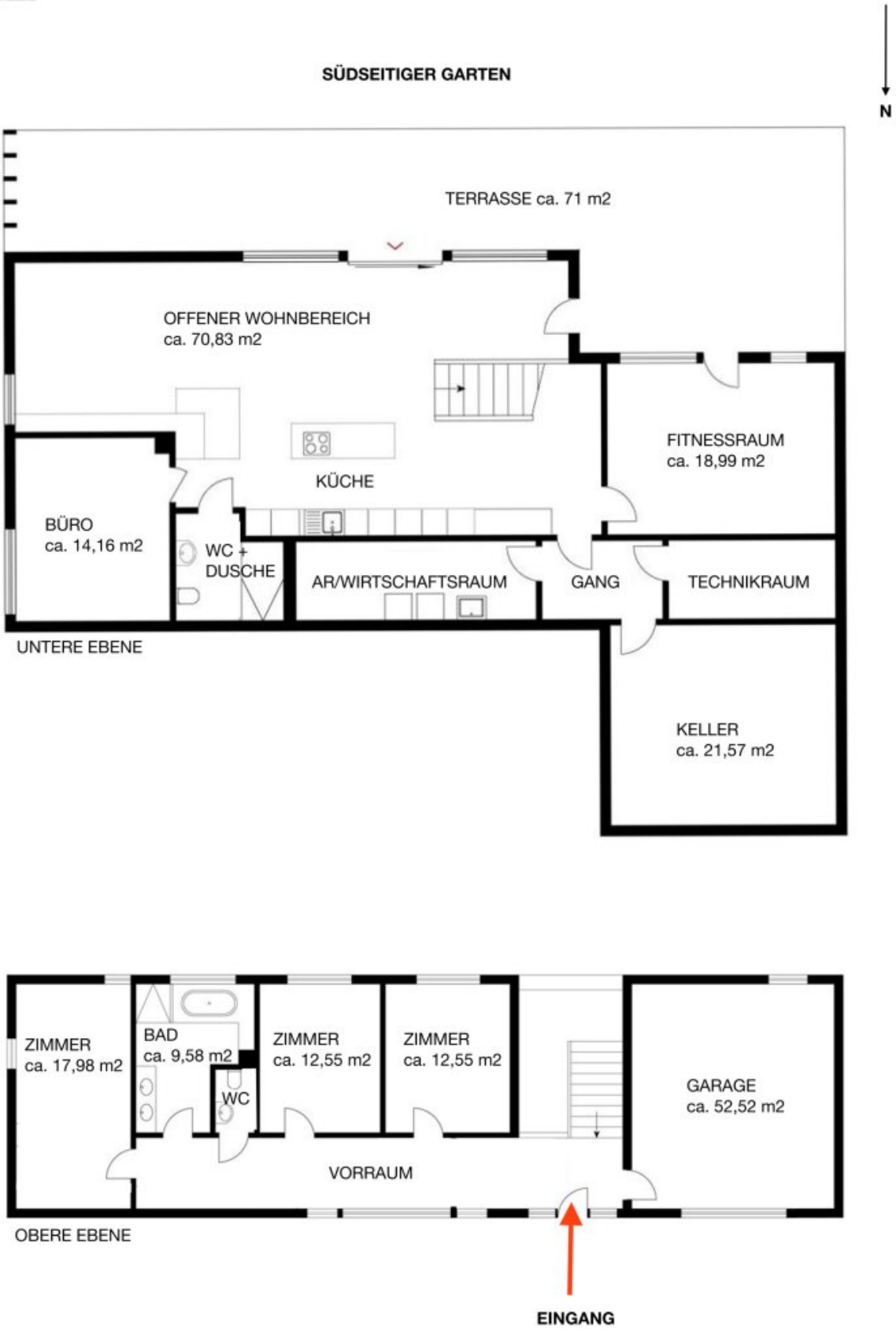








PLANSKIZZE


SÜDSEITIGER GARTEN
N
TERRASSE ca. 71 m2
OFFENER WOHNBEREICH
ca. 70,83 m2
KÜCHE
FITNESSRAUM
ca. 18,99 m2
BÜRO
ca. 14,16 m2
WC +
DUSCHE
AR/WIRTSCHAFTSRAUM
GANG
TECHNIKRAUM
UNTERE EBENE
KELLER
ca. 21,57 m2
ZIMMER
ca. 17,98 m2
BAD
ca. 9,58 m2
WC
ZIMMER
ca. 12,55 m2
ZIMMER
ca. 12,55 m2
GARAGE
ca. 52,52 m2
VORRAUM
OBERE EBENE
EINGANG

Objektbeschreibung

REFUGIUM FÜR ARCHITEKTUR- UND NATURLIEBHABER

KREMS / IMBACH

Ein Haus, das nicht auf den Hang gesetzt, sondern aus ihm heraus entwickelt wurde.

Über den Weinbergen des Kremstals verbindet dieses außergewöhnliche Architektenhaus klare Linien, Holz, Glas und Sichtbeton mit einer Landschaft, die zum wesentlichen Bestandteil des Wohnens wird. Großzügige Verglasungen öffnen den Blick weit über das Tal; die Architektur schafft zugleich Rückzug und Privatheit. Nur wenige Minuten von Krems und nahe der Wachau entsteht hier ein Wohnort für Menschen, die Gestaltung, Natur und Ruhe nicht als Luxusausstattung, sondern als Lebensqualität verstehen.

Preisgekrönte Architektur und Landschaft gehen hier eine außergewöhnlich harmonische Verbindung ein und schaffen ein Wohngefühl von Ruhe, Weite und Privatheit. Der weitläufige Fernblick über das Kremstal unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie und macht sie zu einem Rückzugsort für Menschen mit Sinn für Architektur, Natur und Qualität.

- SÜDHANG MIT BLICK ÜBER DAS KREMSTAL
- ARCHITEKTEN - HOLZHAUS IN TOP QUALITÄT UND LAGE
- NACHHALTIGE, ÖKOLOGISCHE BAUWEISE
- HAUSKONZEPT MIT HOHEM ENERGETISCHEM STANDARD
- KOMBINATION AUS SICHTBETON, HOLZ UND GLAS
- 2 BAUKÖRPER MIT GLÄSERNEM VERBINDUNGSKÖRPER, SELBST ENTWORFENEN FENSTERJALOUSIEN SOWIE DAS GARAGENTOR SETZEN DIE HOLZVERKLEIDUNG DER FASSADE FORT
- HOHE RAUMHÖHEN

RAUMAUFTEILUNG

OBERE EBENE - EINGANGSBEREICH

- VORRAUM/DIELE
- 3 ZIMMER
- BADEZIMMER MIT BADEWANNE, DUSCHE, 2 WASCHBECKEN
- GETRENNTES WC MIT HANDWASCHBECKEN
- GARAGE - mit direkter Verbindung ins Haus

UNTERE EBENE - WOHNEBENE

- OFFENER WOHNBEREICH verbindet Küche/Essbereich/Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse und den Garten
- FITNESSRAUM/HOBBYRAUM
- BÜRORAUM
- TECHNIKRAUM
- ABSTELL-/WIRTSCHAFTSRAUM
- KELLER-/LAGERRAUM

AUSSTATTUNG

- GEBÄUDEHÜLLE AUS LÄRCHENHOLZ
- LUFTWÄRMEPUMPE UND PV-ANLAGE
- FUSSBODENHEIZUNG
- HOLZ-ALU FENSTER MIT 3 SCHEIBEN-ISOLIERVERGLASUNG
- RAFFSTORES
- EICHHOLZFUSSBÖDEN - SCHWIMMEND VERLEGT
- EINBAUKÜCHE - EINZELANFERTIGUNG
- GARTENHÜTTE
- SAUNAHÄUSCHEN IM FREIEN

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Imbach ist ein historisch gewachsener, ruhiger Ort im niederösterreichischen Kremstal und gehört zur Marktgemeinde Senftenberg. Der Ort liegt nur rund 5 km nordwestlich von Krems an der Donau und verbindet damit naturnahes Wohnen mit der guten Erreichbarkeit einer lebendigen Bezirks- und Universitätsstadt.

Das Ortsbild von Imbach ist geprägt von traditionellen Häusern, der markanten historischen Pfarrkirche und der umliegenden, für das Kremstal typischen Wein- und Hügellandschaft. Wälder, Weingärten und zahlreiche Spazier- und Wanderwege bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Auch die Nähe zur Wachau und zur Donau macht die Gegend besonders attraktiv.

Für die umfassende Infrastruktur steht das nahe gelegene Krems mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Universität, Ärzten, Gastronomie sowie Kultur- und Freizeitangeboten zur Verfügung. Krems ist darüber hinaus über S5 und S33 sowie per Bahn

sehr gut in Richtung Wien und St. Pölten angebunden.

Imbach eignet sich daher besonders für Menschen, die Ruhe, Natur und dörflichen Charme schätzen, gleichzeitig aber auf die Infrastruktur und die rasche Erreichbarkeit von Krems nicht verzichten möchten.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Imbach verfügt über eine regelmäßige Busverbindung zum Bahnhof Krems. Die Fahrzeit nach Krems beträgt rund 10–15 Minuten. Vom Bahnhof Krems bestehen direkte Zugverbindungen mit dem REX4 nach Wien; Wien ist öffentlich in insgesamt etwa 1½ Stunden erreichbar.

RESÜMEE

Dieses außergewöhnliche Haus ist für Menschen mit gehobenen Wohnanspruch geeignet. Die architektonisch anspruchsvolle und ausgezeichnete Gestaltung, die nachhaltige, ökologische Bauweise sowie die naturnahe Lage verleihen der Immobilie einen ganz besonderen Charakter.

Die Nähe zu Krems verbindet das Wohnen im Grünen dennoch mit einer guten Infrastruktur und den vielfältigen Angeboten der Wachau und des Kremser Raums.

BESICHTIGUNGEN SIND JEDERZEIT MÖGLICH!

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap