Traumhaus: Ihr Wohntraum der keine Wünsche offen lässt



Objektnummer: 1478

Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2002
Wohnfläche:	206,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	128,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	1.170.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



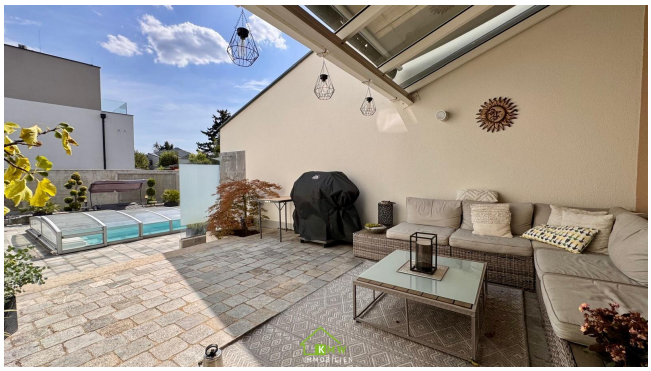
Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl

KMW Immobilien GmbH
Schwedengasse 1a
3500 Krems

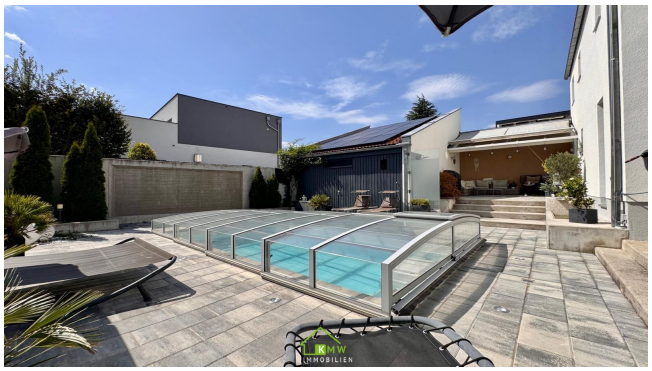
T +43273272120





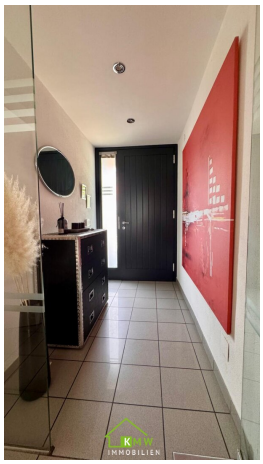


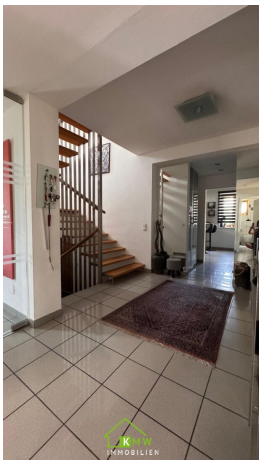






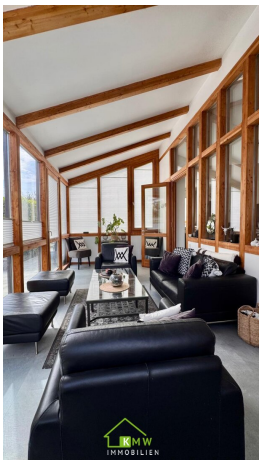




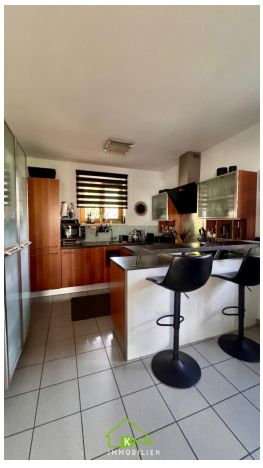






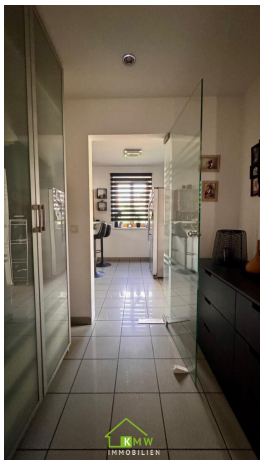


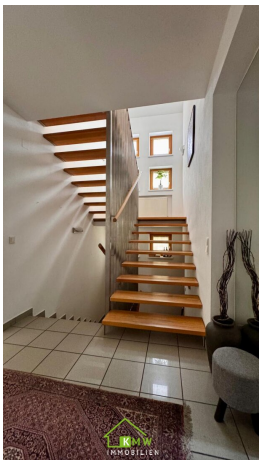




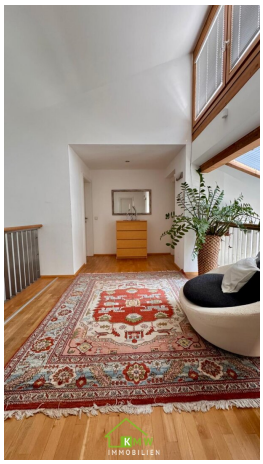








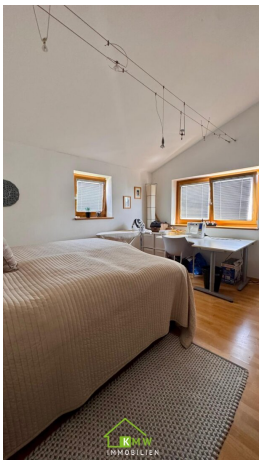




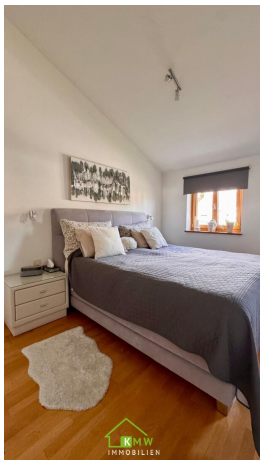






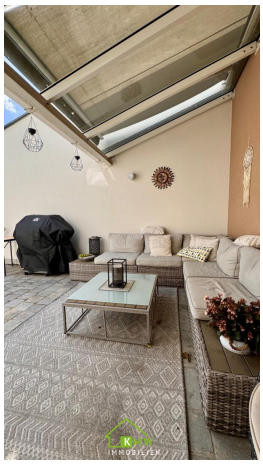






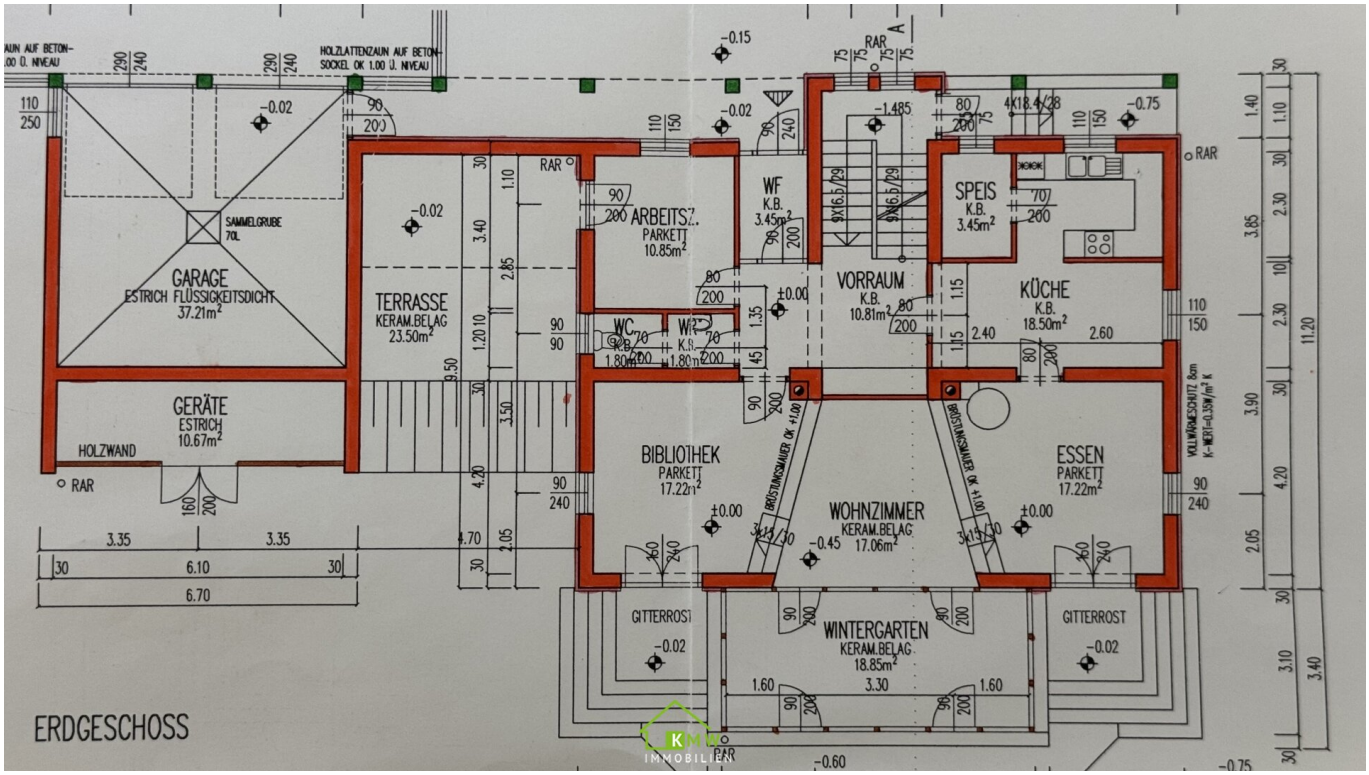


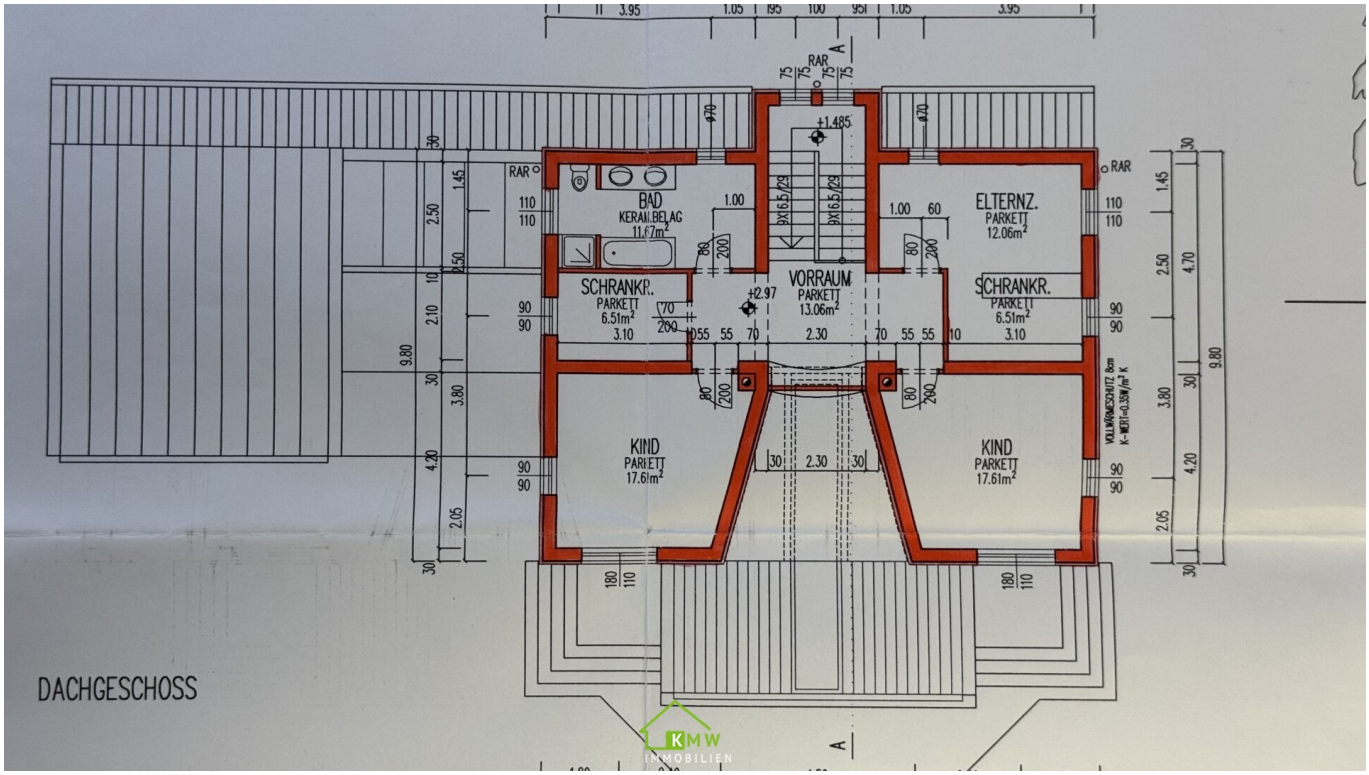


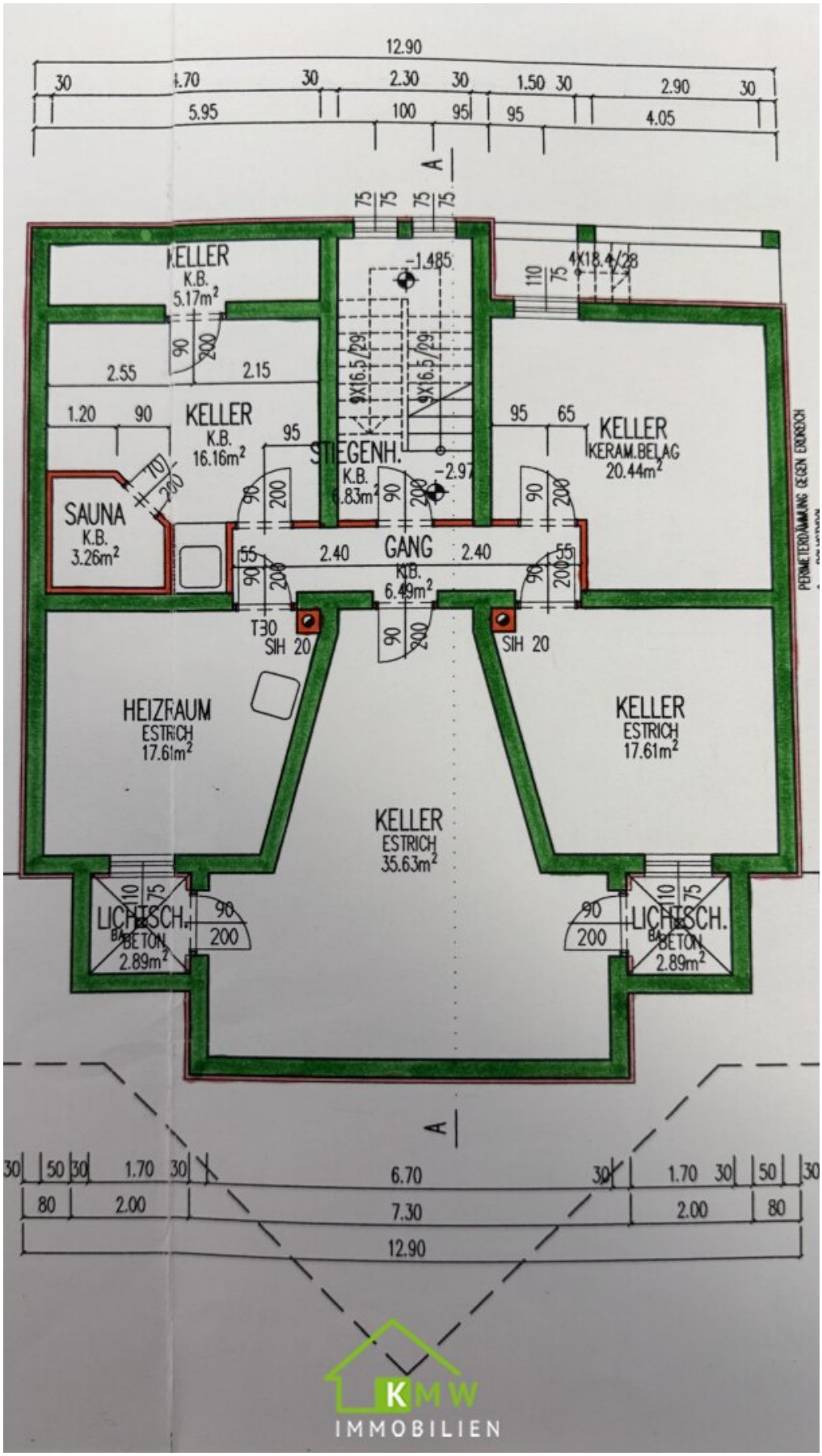







GARAGE
ESTRICH FLÜSSIGKEITSDICHT
37.21m²
SAMMELGRUBE
70L
GERÄTE
ESTRICH
10.67m²
HOLZWAND
RAR
TERRASSE
KERAM.BELAG
23.50m²
ARBEITSZ.
PARKETT
10.85m²
WF
K.B.
3.45m²
WC
K.B.
1.80m²
WC
K.B.
1.80m²
VORRAUM
K.B.
10.81m²
SPEIS
K.B.
3.45m²
KÜCHE
K.B.
18.50m²
BIBLIOTHEK
PARKETT
17.22m²
WOHNZIMMER
KERAM.BELAG
17.06m²
ESSEN
PARKETT
17.22m²
WINTERGARTEN
KERAM.BELAG
18.85m²
GITTERROST
GITTERROST
BRÜSTUNGSMAUER OK +1.00
BRÜSTUNGSMAUER OK +1.00
HOLZLATTENZAUN AUF BETON-SOCKEL OK 1.00 U. NIVEAU
ERDGESCHOSS


BAD
KERAMIKBELAG
11.67m²
SCHRANKR.
PARKETT
6.51m²
3.10
VORRAUM
PARKETT
13.06m²
ELTERNZ.
PARKETT
12.06m²
SCHRANKR.
PARKETT
6.51m²
3.10
KIND
PARKETT
17.61m²
KIND
PARKETT
17.61m²
RAR
+1.485
+2.97
2.30
DACHGESCHOSS


12.90
30
4.70
30
2.30
30
1.50
30
2.90
30
5.95
100
95
95
4.05
A
KELLER
K.B.
5.17m²
-1.485
4X18.4/28
2.55
2.15
1.20
90
KELLER
K.B.
16.16m²
95
STIEGENH.
K.B.
6.83m²
9X16.5/29
-2.97
95
65
KELLER
KERAM.BELAG
20.44m²
SAUNA
K.B.
3.26m²
2.40
GANG
K.B.
6.49m²
2.40
T30
SIH 20
SIH 20
HEIZRAUM
ESTRICH
17.61m²
KELLER
ESTRICH
17.61m²
KELLER
ESTRICH
35.63m²
LICHTSCH.
BETON
2.89m²
LICHTSCH.
BETON
2.89m²
A
30
50
30
1.70
30
6.70
30
1.70
30
50
30
80
2.00
7.30
2.00
80
12.90
KMW
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3500 Krems an der Donau – einer Stadt, die **Lebensqualität** und urbanes Flair perfekt vereint.

Dieses **großzügige Haus** mit einer **Wohnfläche von 206 m²** bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und vielseitiges Wohnambiente, das keine Wünsche offen lässt.

Mit insgesamt **5 Zimmern** erleben Sie **viel Platz** für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob großzügiges Wohnzimmer, gemütliche Schlafräume oder ein Büro für Ihr Home-Office – hier finden Sie den Raum, den Sie brauchen.

Die **Wohnfläche** von ca. **206m²** teilt sich auf **2 Etagen** + ca. **128m² Keller**.

Das **EG** bietet: Büro mit Zugang zur **zweiten Terrasse,** großzügiger Vorraum mit Garderobe, WC, Küche mit angebundener Speis und einen **sonnendurchflutete Wohn- Essbereich** mit Zugang zum **Wintergarten** und **Garten**.

Der offene Wohn- Essbereich bietet auf ca.52m² ein großzügiges und repräsentatives Ambiente. Durch die beeindruckende **offene Galerie** und den ca. **20m²** großen **Wintergarten** entsteht ein einzigartiges **Wohngefühl** mit außergewöhnlicher Großzügigkeit.

Im **OG** befinden sich **3** große **Schlafzimmer**, ein Schrankraum/Umkleidezimmer und ein Badzimmer mit Dusche und Wanne, WC.

Der **Keller** biete auf einer Fläche von ca. **128m²** ein zentrales, großes Musik- Kinozimmer oder Stüberl, weitere **2 Räume** die genügend **Stauraum** bieten und einen **Technikraum** (**Luftwärmepumpe**, **PV 13KW**).

Ein weiters **Highlight** ist der **Spa Bereich** mit **Infrarotkabine**, **Sauna**, Dusche und eigenem **Außenbereich**.

Der **liebevoll** gestaltete **Garten** ist eine **grüne Oase**, ideal für **entspannte Stunden** im **Freien**, zum Spielen mit Kindern oder für gesellige Grillabende mit Freunden.

Die großzügigen **Terrassenflächen** sowie der integrierte **Poolbereich** mit **Heizung** und **Überdachung** schaffen ein entspanntes Ambiente im Außenbereich.

Zum Angebot gehören noch eine **Doppelgarage** mit zusätzlichen Stauraum und ein **Gartenhaus**.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheke und Krankenhaus sorgen für Ihre Gesundheit und Sicherheit. Familien profitieren

von der Nähe zu Kindergarten, Schulen und höheren Bildungseinrichtungen. Für den Einkauf sind Supermarkt, Bäckerei und ein Einkaufszentrum bequem erreichbar – alles, was Sie brauchen, direkt vor der Haustür.

Dieses Haus in Krems an der Donau verbindet großzügigen Wohnraum, praktische Ausstattung und eine unschlagbare Lage. Hier können Sie Ihr neues Kapitel beginnen – in einem Zuhause, das Platz für Ihre Träume bietet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap