

Großzügiges 12-Zimmer Zweifamilienhaus mit Wintergarten und 2 Garagen | 2851 Krumbach



Gartenansicht

Objektnummer: 6729/1148

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2851 Krumbach
Baujahr:	1961
Wohnfläche:	307,70 m²
Nutzfläche:	502,50 m²
Zimmer:	12
Bäder:	4
WC:	3
Keller:	126,60 m²
Heizwärmebedarf:	E 159,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	475.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

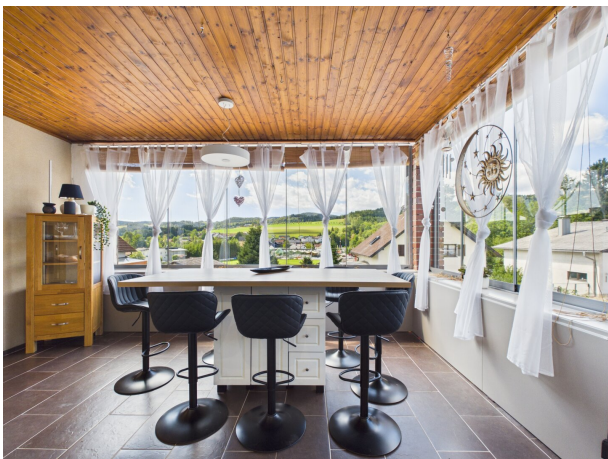


Andreas Diblik

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien

H +43 676 849 189 204













Avana



Erdgeschoss

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

230.9 m²

Balkone und Terrassen

56.6 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Avana

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
157,9 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



1. Obergeschoss

Avana

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
170.3 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Untergeschoss

Objektbeschreibung

Über das Haus

Dieses außergewöhnlich großzügige Wohnhaus in Krumbach umfasst zwei Wohneinheiten und eröffnet vielfältige Möglichkeiten – vom Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die erste Wohneinheit bietet einen großzügigen Eingangs- und Wohnbereich, einen Wintergarten, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Schrankraum, der bei Bedarf zu einem weiteren Badezimmer ausgebaut werden kann, die Anschlüsse sind bereits vorhanden. Die zweite Einheit verfügt über einen weitläufigen Wohnbereich, ein separates Esszimmer, eine großzügige Küche, fünf flexibel nutzbare Zimmer, zwei Badezimmer und einen Abstellraum.

Zu den technischen Ausstattungsmerkmalen zählen Fernwärme, eine Photovoltaikanlage, ein umfangreiches Klimasystem sowie ein Wodtke-Ofen im Esszimmer. Großteile der Beleuchtung und Klimatisierung lassen sich per App oder Sprachsteuerung bedienen. Zwischen 2020 und 2024 wurde zudem laufend in die Immobilie investiert, unter anderem in den verglasten Terrassenbereich, die Beschattung, die Klima- und Elektrotechnik sowie in Türen, Verglasungen und den Kaminbereich.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten mit schönem Blick über Krumbach. Der großzügig verglaste Winter- beziehungsweise Sommergarten mit Fußbodenheizung und automatischer Beschattung schafft einen geschützten Aufenthaltsbereich. Ein überdachter Frühstückstisch, Gemüse- und Kräuterbeete, ein Aussichtspunkt sowie ein Gartenhaus mit Wasser- und Stromanschluss ergänzen den Außenbereich. Das Gartenhaus bietet außerdem Potenzial für die Einrichtung einer privaten Sauna.

Sechs Kellerräume und zwei Garagen vervollständigen das umfangreiche Platzangebot dieser vielseitigen Immobilie.

Die Raumaufteilung im Detail

Wohneinheit 1

- Eingangsbereich / Wohnzimmer mit ca. 43,80 m²
- Badezimmer mit ca. 3,30 m²
- Wintergarten mit ca. 12,90 m²
- Gang mit ca. 13,90 m²

- Schlafzimmer mit ca. 12,10 m²
- Schlafzimmer mit ca. 12,50 m²
- Schrankraum mit ca. 15,50 m² (kann als Badezimmer ausgebaut werden)

Wohneinheit 2

- Vorraum mit ca. 4,40 m²
- Wohnbereich mit ca. 34,10 m²
- Gang mit ca. 5,70 m²
- Zimmer mit ca. 16,10 m²
- Esszimmer mit ca. 20,90 m²
- Küche mit ca. 13,80 m²
- Badezimmer mit ca. 6,4 m²
- Gang mit ca. 7,40 m²
- Zimmer mit ca. 20,80 m²
- Zimmer mit ca. 17,20 m²
- Zimmer mit ca. 16,90 m²
- Zimmer mit ca. 20 m²
- Badezimmer mit ca. 14,60 m²
- Abstellraum mit ca. 4,60 m²

Wintergarten für beide Einheiten mit ca. 56.60 m²

Kellergeschoss

- Gang mit ca. 9,90 m²
- WC mit ca. 1,9 m²

- Kellerraum mit ca. 12,30 m²
- Kellerraum mit ca. 14,90 m²
- Kellerraum mit ca. 15 m²
- Kellerraum mit ca. 24,70 m²
- Kellerraum mit ca. 35,70 m²
- Garage mit ca. 24,50 m²
- Garage mit ca. 19,20 m²

Über die Lage

Die Immobilie befindet sich in einer angenehm ruhigen und dennoch zentrumsnahen Wohnlage von Krumbach in der Buckligen Welt. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen liegen in kurzer Distanz. Regionale Busverbindungen und die gute Erreichbarkeit der A2 sorgen für die Anbindung an die umliegenden Gemeinden und regionalen Zentren. Wander- und Radwege, Sportanlagen und das Freibad bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung – eine attraktive Lage für alle, die kurze Alltagswege mit einem naturnahen Wohnumfeld verbinden möchten.

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <7.500m

Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <8.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap