Naturparadies im Waldviertel: Weitläufiges Familienidyll mit Top-Ausstattung nahe der Burg Krumau



Objektnummer: 1837/129

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3543 Krumau am Kamp
Baujahr:	1983
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m²
Nutzfläche:	136,00 m²
Lagerfläche:	106,00 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 171,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	369.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Phillip Hrala

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

T 06609251772
H +43 660 9251772




















IMMO REBELLEN















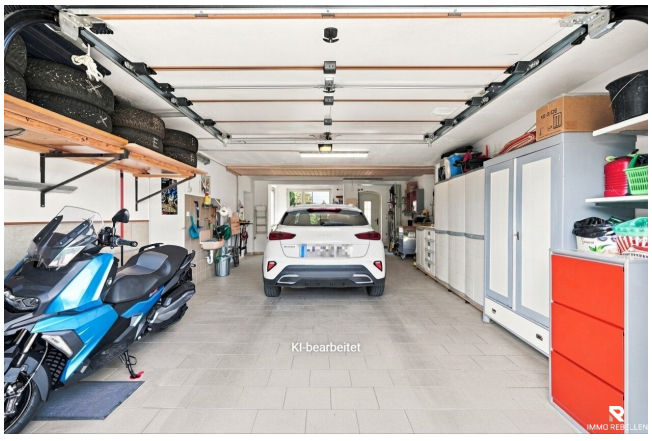








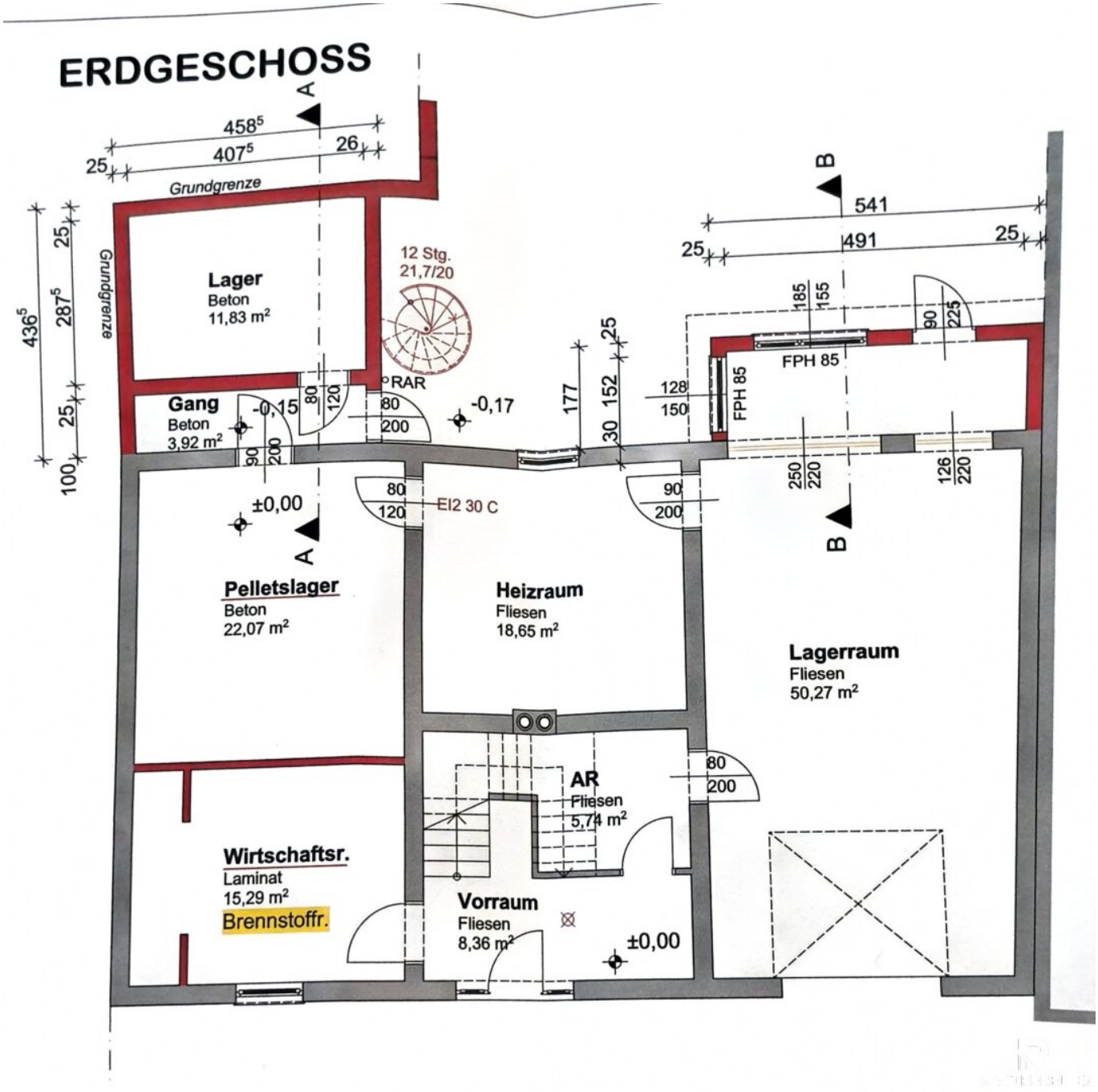



KI-bearbeitet

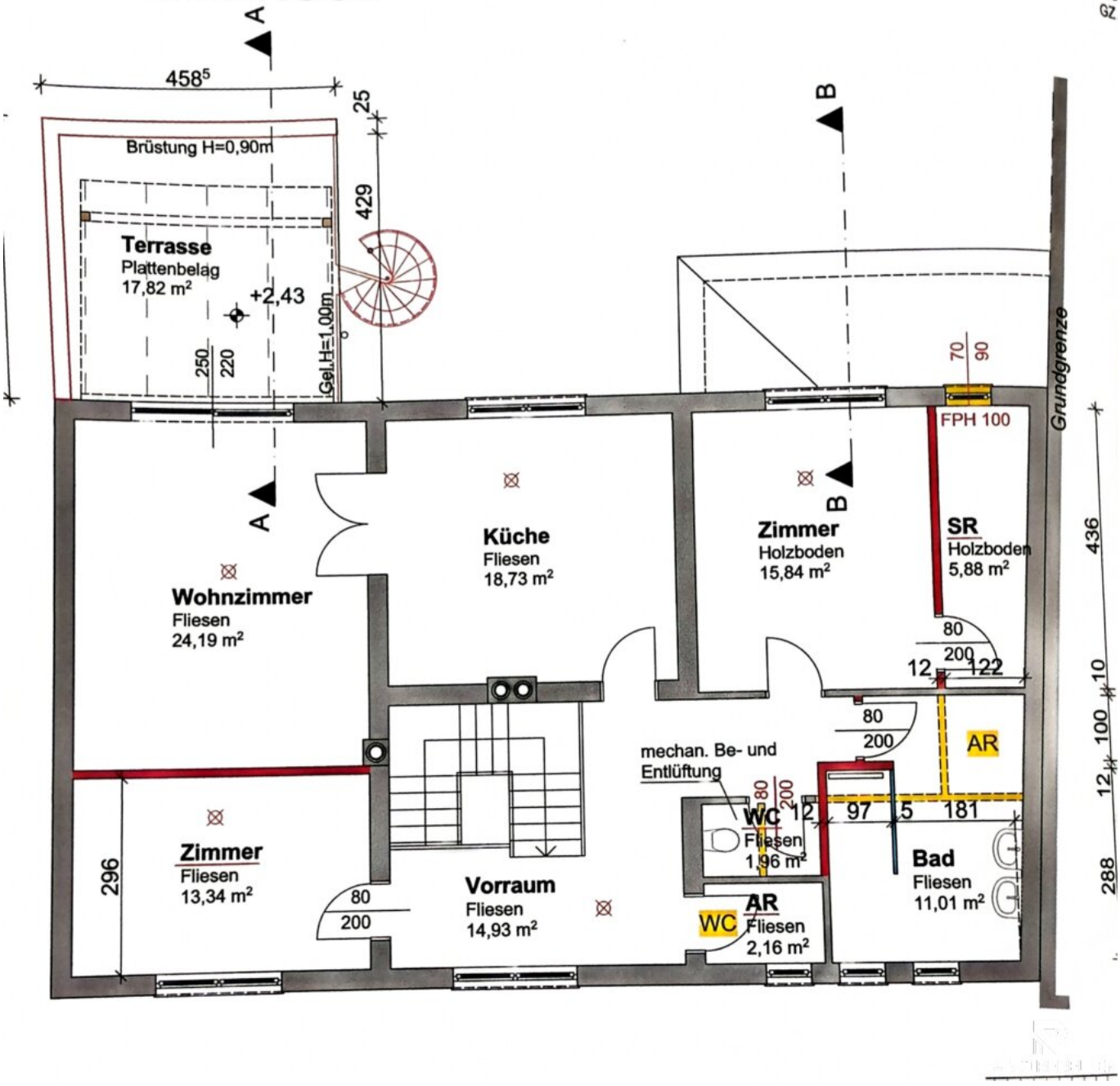



KI-bearbeitet
IMMO REBELLEN




ERDGESCHOSS
458⁵
407⁵
26
25
Grundgrenze
Grundgrenze
436⁵
287⁵
25
25
100
Lager
Beton
11,83 m²
12 Stg.
21,7/20
RAR
Gang
Beton
3,92 m²
-0,15
-0,17
±0,00
80
120
90
200
EI2 30 C
Pelletslager
Beton
22,07 m²
Heizraum
Fliesen
18,65 m²
Lagerraum
Fliesen
50,27 m²
AR
Fliesen
5,74 m²
Wirtschaftsr.
Laminat
15,29 m²
Brennstoffr.
Vorraum
Fliesen
8,36 m²
±0,00
A
B
541
491
25
185
155
90
225
FPH 85
128
150
177
30
152
25
250
220
126
220

OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Krumau am Kamp ist ein echtes Juwel. Das Ortsbild wird von der eindrucksvollen historischen Burg Krumau majestätisch überragt. Nur wenige Minuten entfernt lockt der idyllische Kampsee Thurnberg. Hier können Sie an heißen Sommertagen hervorragend baden, SUP- oder Bootfahren oder beim Angeln die Seele baumeln lassen. Die Region bietet zudem herrliche Radrouten und unzählige Wanderwege in unberührter Natur. Eine perfekte Kombination aus absoluter Ruhelage und hohem Freizeitwert!

Das Haus: Top-gepflegt & energetisch zukunftssicher

Das um 1983 erbaute Haus wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. Das energetische Konzept überzeugt: Die großzügige Dachdämmung (ca. 30-40 cm) wurde bereits vor ca. 10 Jahren erneuert und heuer wurde zudem die Feuermauer neu errichtet. Im Haus sind Holzfenster verbaut, die stets regelmäßig gestrichen und gepflegt wurden; aktuell werden sogar noch einige Glaselemente ausgetauscht (der Auftrag wurde bereits an einen Tischler vergeben). Beheizt wird die Immobilie zukunftssicher und nachhaltig über eine effiziente Pelletsheizung (mit großzügigem 16-Tonnen-Lager und 1.000 L Pufferspeicher), unterstützt von einer Luftwärmepumpe für die sommerliche Warmwasseraufbereitung. Die behagliche Fußbodenheizung sorgt für ein tolles Raumklima, während der charmante Kachelofen im Wohnzimmer an kalten Tagen wohlige Wärme spendet.

Raumwunder mit viel Potenzial

Der Wohnbereich besticht durch ein großes Wohnzimmer (das aktuell durch eine leicht entfernbare Leichtbauwand in zwei Bereiche geteilt ist), ein gemütliches Schlafzimmer inklusive eines kleinen Schrankraums, eine helle Einbauküche (2012) sowie ein Bad und ein separates WC, welche beide im Jahr 2018 geschmackvoll renoviert wurden. Im unteren Bereich bietet ein vielseitig nutzbarer Wirtschaftsraum (mit Wasser-/Abflussanschluss, bisher als Hundesalon genutzt) Platz für Ihre Hobbys oder ein Home-Office.

Ihr privates Grundstücks-Ensemble

Die Liegenschaft umfasst zwei Grundstücke (GST-Nr. 41/1, welches den dazugehörigen Hang umfasst, sowie 41/2) mit einer beeindruckenden Gesamtfläche von 988 m². Neben dem 298 m² großen Garten direkt am Haus erwartet Sie ein herrlicher Obstgarten mit Ziersträuchern

und zwei alten Apfelbäumen. Komplettiert wird das Außenangebot durch eine große Süd-Terrasse, deren hagelsicheres Dach erst im Juni 2026 komplett erneuert wurde. Weiterhin stehen Ihnen ein geräumiger Lagerraum (ehemalige Garage mit Platz für zwei PKW, jedoch ohne Brandschutztüre) sowie ein uriges Gebäude zur Verfügung, welches eine Hütte mit Heuboden und einen integrierten Erdkeller (perfekt als Weinkeller!) in sich vereint. Ein fantastisches Extra für Gartenfreunde ist der hauseigene Brunnen, der reaktiviert werden kann.

Ein weiteres Plus: Die vorhandene Einrichtung kann auf verhandelbarer Basis flexibel übernommen werden.

Ein Haus, das keine Wünsche offenlässt – ankommen, auspacken und das Leben im Grünen genießen!

Hard Facts

- **Grundstücksfläche:** 988 m² Gesamtfläche, aufgeteilt auf zwei Grundstücke (GST-Nr. 41/1 inkl. Hanggebiet & 41/2)
- **Baujahr:** ca. 1983 (laufend saniert und gepflegt)
- **Dach & Dämmung:** Dämmung (ca. 30–40 cm) vor ca. 10 Jahren erneuert; Feuermauer heuer neu errichtet.
- **Fenster:** Holzfenster (regelmäßig gestrichen, Tausch einiger Glaselemente bereits beim Tischler beauftragt).
- **Heizung:** Pelletsheizung, Luftwärmepumpe (Warmwasser), Kachelofen, großteils Fußbodenheizung. Zusätzlicher Öltank mit ca. 7.000 Litern Fassungsvermögen (derzeit inaktiv, aber als Backup reaktivierbar).
- **Raumaufteilung:** Großes Wohnzimmer (derzeit geteilt), Schlafzimmer mit kleinem Schrankraum, Küche (IKEA, 2012), Bad und WC (beides 2018 renoviert), vielseitiger Wirtschaftsraum (inkl. Anschlüsse).
- **Außenbereich:** Große Terrasse mit hagelsicherem Dach (neu seit Juni 2026), großer Lagerraum (ehemalige Garage, Platz für 2 Autos), Hütte mit Heuboden und integriertem klassischem Erdkeller, reaktivierbarer Hausbrunnen.

- **Garten:** Grünflächen mit Ziersträuchern und zwei alten Apfelbäumen.
- **Infrastruktur & Entfernungen:** Angeschlossen an öffentliche Wasserleitung, Fäkalkanal und Niederschlagswasserkanal. Hausapotheke beim örtlichen Arzt (Dr. Kirk); Supermarkt, Apotheke, Polizei und Post im ca. 11 km entfernten Gföhl. Krankenhäuser befinden sich in Krems, Horn oder Zwettl (jeweils ca. 30 km entfernt).
- **Energieausweis:** Ganz aktuell (vom 3. August) vorhanden.
- **Küche:** IKEA, Baujahr 2012.
- **Nebennutzung:** Wirtschaftsraum/Hundesalon mit Wasser und Abfluss.
- **Sonstiges:** Starkstrom vorhanden. Einrichtung auf verhandelbarer Basis.

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://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Phillip Hrala, Mobil: +43 660 9251772, Mail: PH@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <7.500m
Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <7.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <9.000m
Post <7.500m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap