Exklusives Einfamilienhaus mit Wintergarten und Blick auf das Benediktinerstift Göttweig



Objektnummer: 1492

Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2006
Wohnfläche:	172,80 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	580.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl

KMW Immobilien GmbH
Schwedengasse 1a
3500 Krems

T +43273272120
H +43 676 55 400 88





















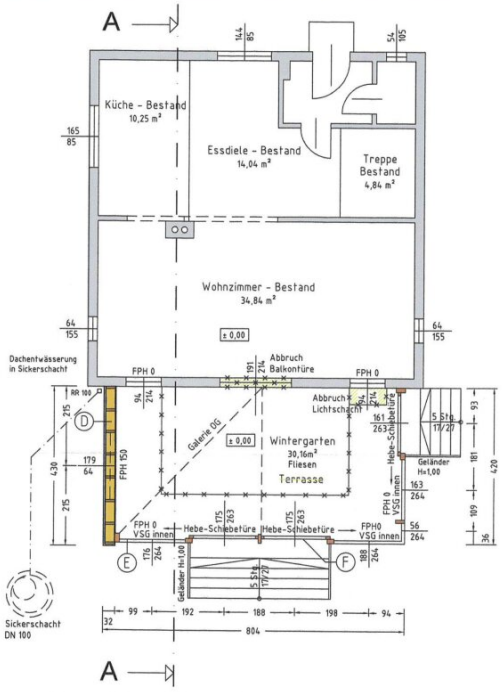




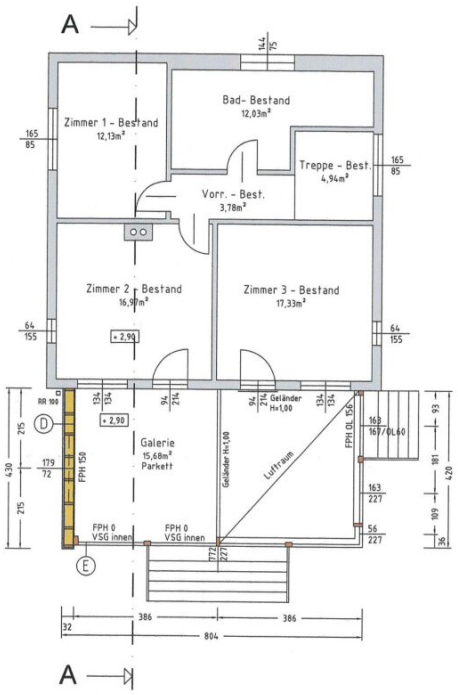








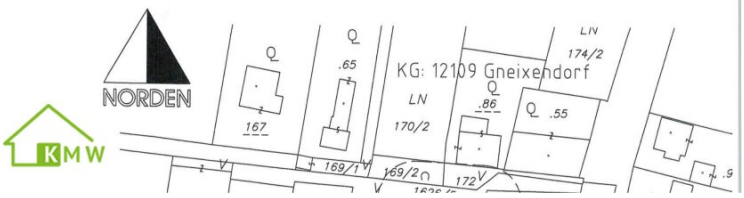
Grundriss EG M=1:100



Grundriss OG M=1:100

LEGENDE:

Bestand	
Neubau	
Abbruch	
Holz	
Dämmung-weich	
Dämmung-hart	
Stahlbeton	
Stahl	



Objektbeschreibung

EINFAMILIENHAUS MIT WINTERGARTEN, PHOTOVOLTAIK, VOLLKELLER & DONAU-/STIFTBLICK

Zum Verkauf steht ein hochwertig errichtetes, südlich ausgerichtetes Einfamilienhaus in Holzriegelbauweise der Firma Hartl Haus (Hausmodell Winner 138P mit Pultdach, 5° Dachneigung). Das Haus ist vollunterkellert und wurde durch einen zweigeschossigen Wintergarten der Firma Elmar erweitert. Ein besonderes Highlight ist der Panoramablick vom Dachgeschoss: Von hier eröffnet sich eine wunderschöne Aussicht auf die Donau sowie ein direkter, direkter Blick auf das Benediktinerstift Göttweig– eine seltene Kombination aus Natur, Weitblick und Kulturlandschaft.

Zum angegebenen Barkaufpreis kann die offenen Wohnbauförderung in Höhe von rund EUR 28.000,-- übernommen werden. Der Gesamtkaufpreis beträgt somit EUR 608.000,--.

WARUM LOHNT SICH DIESE IMMOBILIE?

Licht, Sonne & Aussicht

• Südliche Ausrichtung für optimalen Lichteinfall

• Einzigartige Aussicht vom Dachgeschoss auf die Donau und das Benediktinerstift Göttweig

• Zweigeschossiger Wintergarten als ganzjährig nutzbarer Wohnraum

Nachhaltige Energie & Zukunftssicherheit

• Pellets-Zentralheizung Windhager BioWIN mit ca. 5 t Pelletslager und automatischer Saugeinheit

• Solarthermieanlage mit 14 m² für Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung

• Photovoltaikanlage mit 4 kWp am Dach des Wintergartens zur Eigenstromerzeugung

• Effiziente Nutzung der selbst erzeugten Energie zur Reduktion laufender Betriebskosten

• Intelligente Gesamtregelung über UVR1611

Wohnkomfort & Raumklima

• Fußbodenheizung im gesamten Haus

• Kontrollierte Wohnraumlüftung Viessmann Vitovent 300 mit Wärmerückgewinnung

• Energiebrunnen (ca. 40 m PVC-Rohr DN 200) zur Luftvorwärmung

• Lehmputz für ein ganzjährig angenehmes, natürliches Raumklima

Wintergarten – Wohnraum mit Mehrwert

• Zweigeschossig, südseitig angebaut

• Holz/Alu-Konstruktion mit 3-fach-Verglasung (Ug 0,6 W/m²K)

• Drei Hebe-Schiebetüren (1841 × 2640 mm) mit Insektenschutz

• Elektrische Oberlichtfenster, Raffstore, Fußbodenheizung im EG

• Photovoltaikanlage mit 4 kWp flächenoptimal integriert

Innenausstattung

• Offene Treppe EG–DG in Ahorn mit Holzgeländer

• Betonstiege in den Keller mit Edelstahlgeländer

• Zentralstaubsaugeranlage mit Anschluss in jedem Geschoss

• Beleuchtung im gesamten Haus von Firma Schrack

FAZIT Ein außergewöhnliches Eigenheim mit nachhaltigem Energiekonzept, hochwertiger Bauausführung und einer Aussichtslage, die jede Wohnsituation zu etwas Besonderem macht!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap