Raumwunder in idyllischer Gassenlage: Schwimmteich, Wintergarten & Platz für die ganze Familie



Hausansicht strassenseitig mit Garage

Objektnummer: 1976/68

Eine Immobilie von von Merveldt Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3495 Rohrendorf bei Krems
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,00 m²
Nutzfläche:	257,93 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	104,00 m²
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	154,63 €

Provisionsangabe:

23.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt

von Merveldt Immobilien e.U.
Guglgasse 12
1110 Wien





















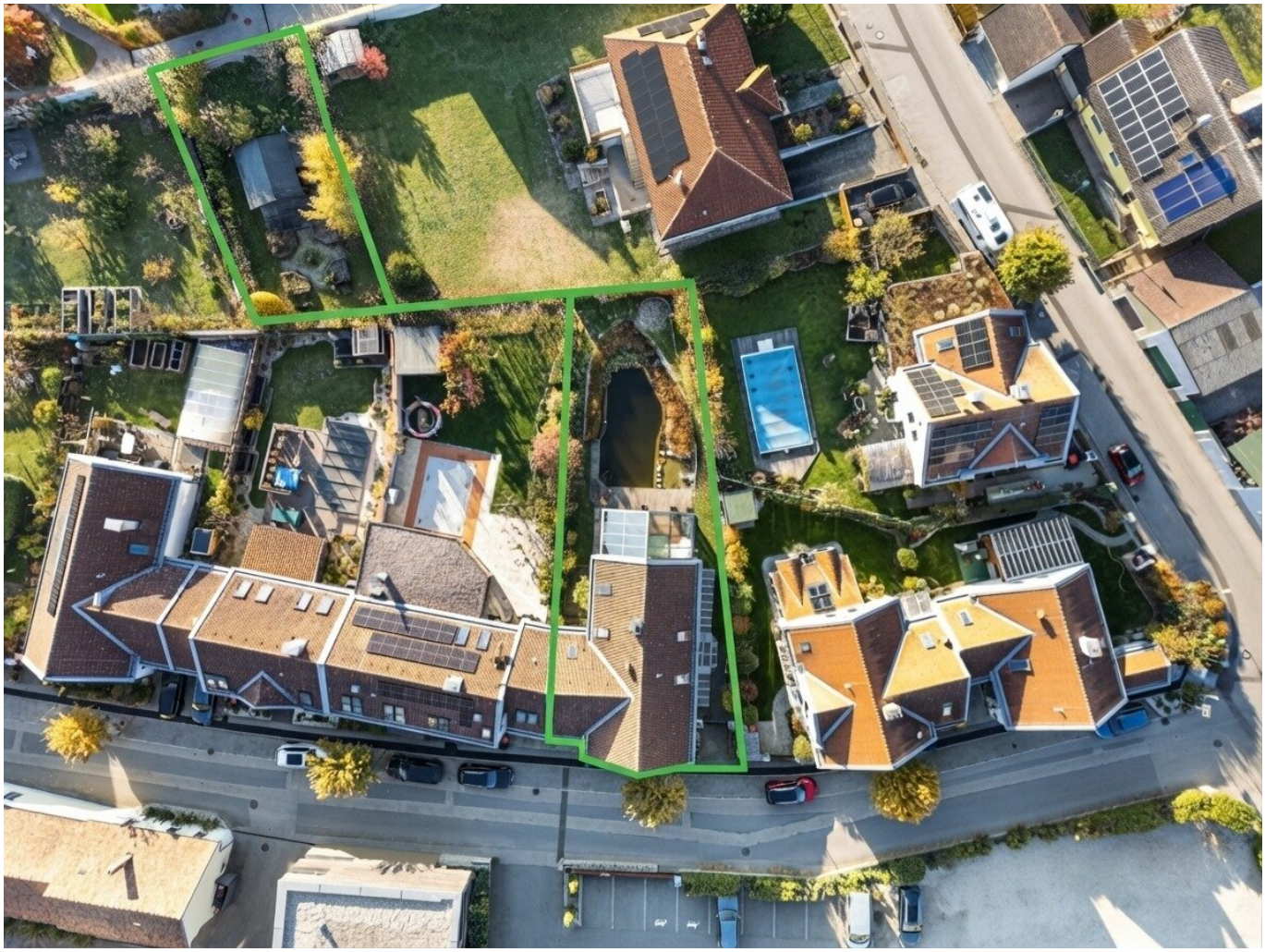


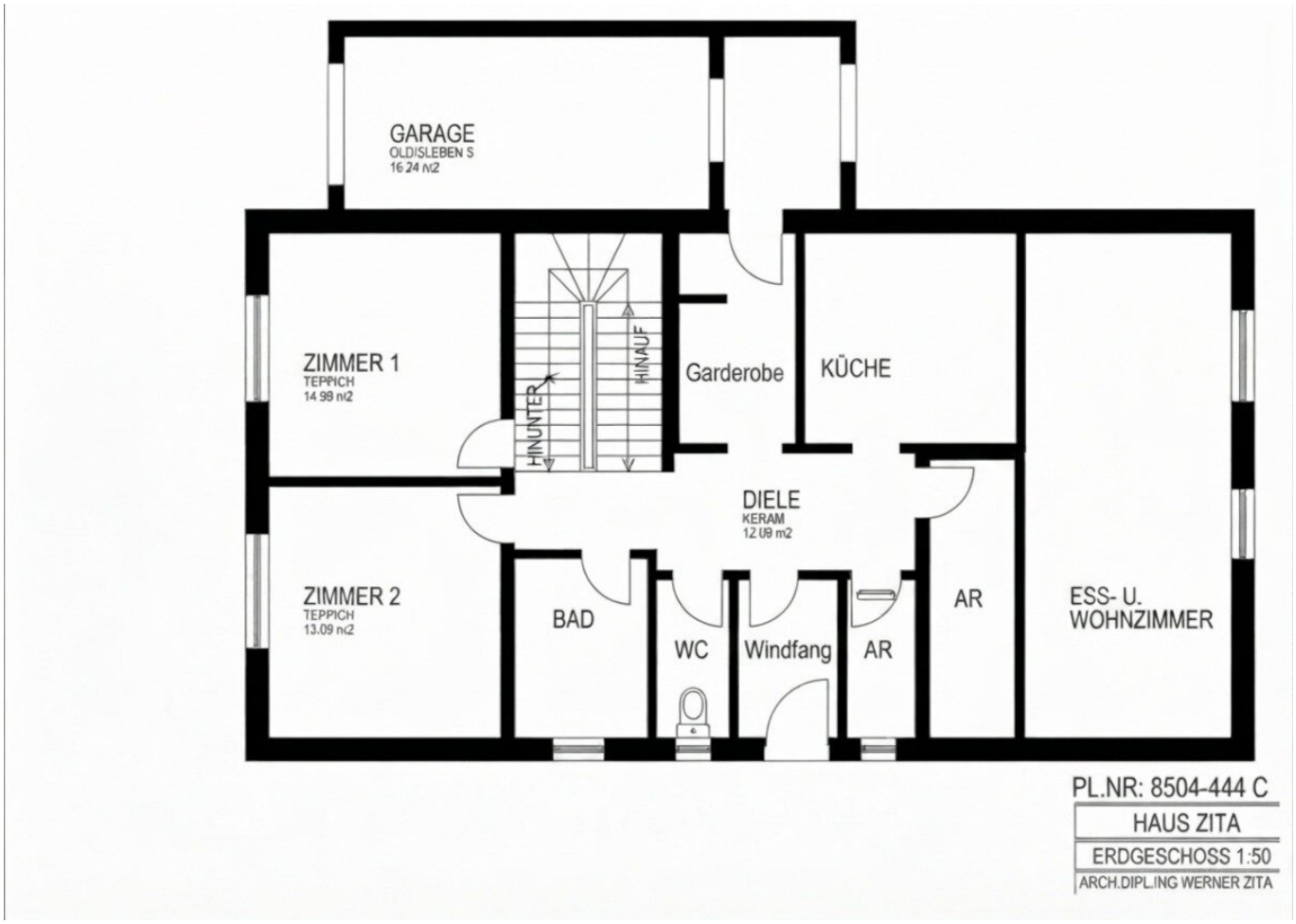


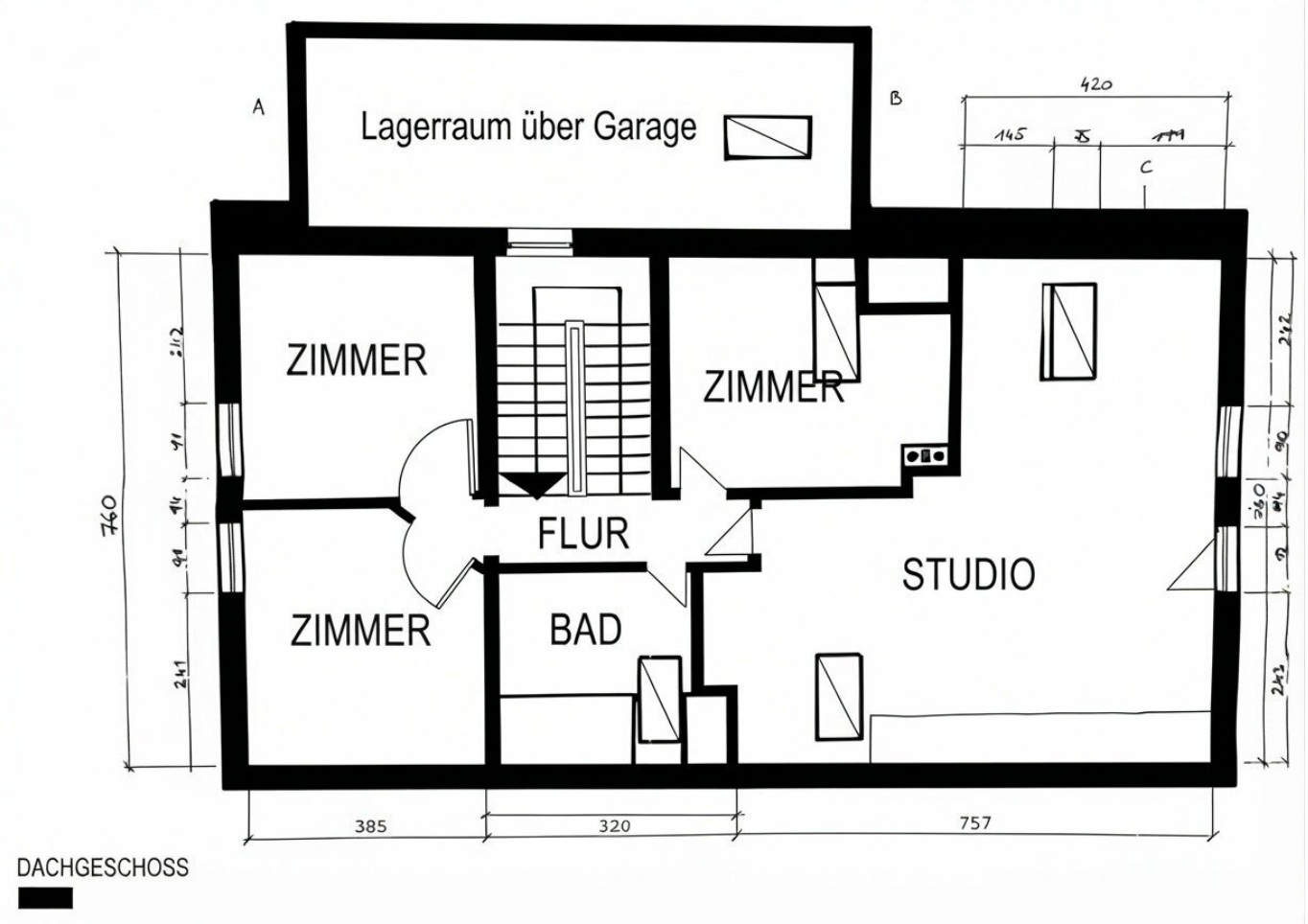


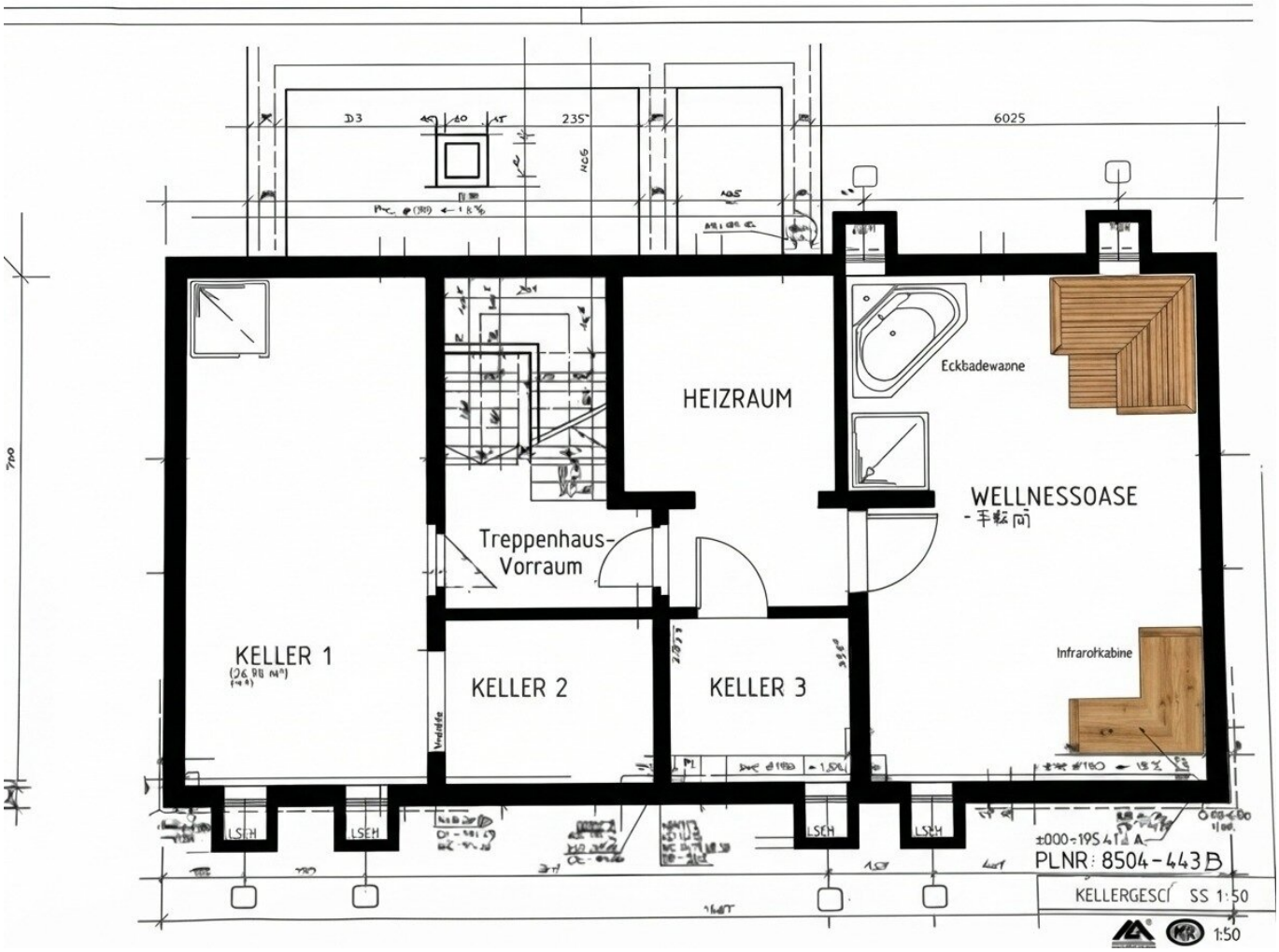




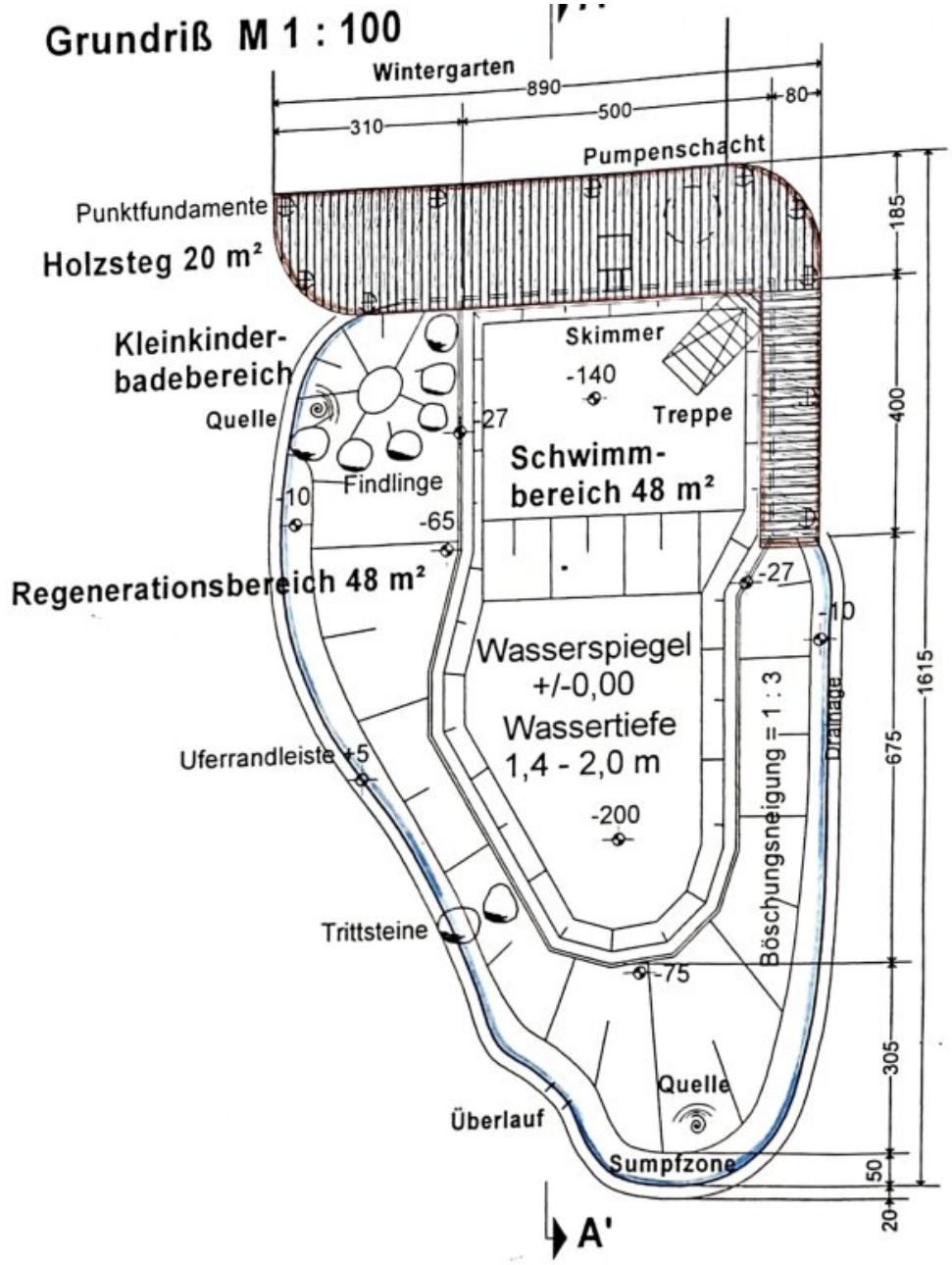



GARAGE
OLDISLEBEN S
16.24 m2
ZIMMER 1
TEPPICH
14.99 m2
HINUNTER
HINAUF
Garderobe
KÜCHE
DIELE
KERAM
12.08 m2
ZIMMER 2
TEPPICH
13.09 m2
BAD
WC
Windfang
AR
AR
ESS- U.
WOHNZIMMER
PL.NR: 8504-444 C
HAUS ZITA
ERDGESCHOSS 1:50
ARCH.DIPL.ING WERNER ZITA

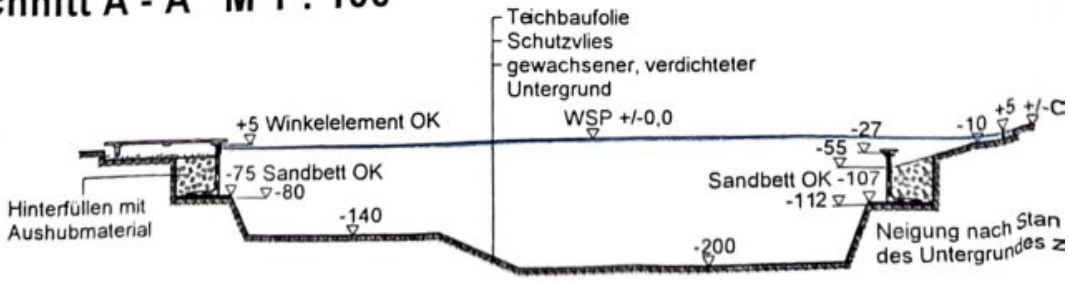

A
Lagerraum über Garage
B
420
145
C
ZIMMER
ZIMMER
FLUR
STUDIO
ZIMMER
BAD
760
385
320
757
DACHGESCHOSS


6025
HEIZRAUM
Eckbadewanne
WELLNESSOASE
Treppenhaus-
Vorraum
KELLER 1
KELLER 2
KELLER 3
Infrarotkabine
LSEH
LSEH
LSEH
LSEH
PLNR: 8504-443B
1:50

Grundriß M 1 : 100



Schnitt A - A' M 1 : 100



Objektbeschreibung

Raumwunder! Schwimmteich, Wintergarten und Kräutergarten für Ihre Familie

Von außen wirkt das Haus fast wie ein Understatement. Doch schon, wenn Sie durch das Gartentor in den seitlichen Gartenbereich treten, vorbei an Stauden und liebevoll gepflegten Beeten, fühlen Sie sich gleich willkommen.

Und wenn Sie das Haus erst von innen sehen, kommen Sie aus dem Staunen nicht mehr heraus: Auf zwei Etagen eröffnet sich ein regelrechtes **Platzwunder** mit viel Raum für Ihre große Familie.

In der unteren Ebene lädt der **großzügige Wohn-Essbereich** und der helle, **verglaste Wintergarten** zum Verweilen ein. Draußen erwartet Sie der **Schwimmteich mit eigenem Badesteg**, wo Sie dem Plätschern des Wassers lauschen. In den kalten Monaten verbreitet der schöne **Kachelofen** im Essbereich Wohlfühlwärme.

Es gibt eine **separate Einbauküche** mit Speisekammer, ein modernes **Duschbad mit WC** und eine abgeteilte Garderobenecke. Zwei weitere Räume nutzen Sie als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder ganz nach Ihren Wünschen. Durch die Garderobe gelangen Sie in einen kleinen Lagerraum, der Zugang zur **hauseigenen Garage** und zum Garten bietet.

Der idyllisch angelegte **Garten** mit Schwimmteich ist durch einen Weinlaubendurchgang verbunden zum rückseitig gelegenen, **privaten Kräutergarten**. Schreiten Sie durch den Laubengang wo sich Ihnen am Ende vier gemauerte Kräuterhochbeete vor einem kleinen **Holzhäuschen mit Brotbackofen** eröffnen.

Zurück im Haus gelangen Sie ins Obergeschoss und stehen im hellem **Studio!** Ein großer, lichtdurchfluteter Raum, der sich zu Ihrem ganz persönlichen **Balkon** öffnet, mitten im **verglasten Wintergarten** und damit das ganze Jahr nutzbar. Morgenkaffee mit Blick über die Gärten, ein Buch am Winterabend oder einfach den Tag ausklingen lassen: Hier kommen Sie zur Ruhe.

Im **Keller** hüpft Ihr Herz vor Freude: Sauna, Infrarotkabine und Eckbadewanne warten in Ihrer eigenen kleinen **Wellnessoase.** Dazu Garage, Hobby- oder Partykeller, Weinlager und Stauraum ohne Ende. Geheizt wird über eine Gas Zentralheizung oder mit dem wärmenden Kachelofen im Erdgeschoss. Der hauseigene Brunnen speist Garten & WC.

Lage: Gelegen an der längsten Kellergasse Österreichs befindet sich der Erholungsort Rohrendorf bei Krems. Hier wachsen Ihre Kinder in der Natur auf fernab von Stadtlärm. Im Ort gibt es Volksschule & Kindergarten. So sind die ersten Jahre abgedeckt. Als Nahversorger

steht ein Nah & Frisch Markt zur Verfügung und eine Poststelle im Ort.

Zum Shoppen oder Ausgehen nach Krems können Sie wählen zwischen Bus & Bahn im Ort. Mit dem Auto ist Krems nur ca. 10 Minuten entfernt. Durch die nahegelegene Schnellstraße gelangen Sie ebenfalls schnell nach Tulln, Wien und St.Pölten. Mit dem Rad erkunden Sie die zahlreichen Radstrecken entlang der Donau oder machen Sie eine gemütliche Weinwanderung mit Ihrer Familie. Einmal hier wollen Sie sicher nicht mehr so schnell weg.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap