Naturnah wohnen – charmantes Holzblockhaus mit Wintergarten und Sauna



Aussenansicht

Objektnummer: 2442/2685

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3552 Stratzing
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	175,00 m²
Nutzfläche:	285,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Keller:	95,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	559.000,00 €

Provisionsangabe:

20.124,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sonja Pirker

Kuttenberger Makler GmbH










NOSE
PHYSIOTHERAPY
NERVENSYSTEM DES MENSCHEN


KI-bearbeitet


Verändere
diese Welt mit deinem Lächeln
Lass nicht diese
Welt
dein
Lächeln
verändern!










KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet














































KURIER
AUSGEZEICHNET
Kostenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KURIER
AUSGEZEICHNET
Kostenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026
© Grundrissprofi.de


KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026
© Grundrissprofi.de


© Grundrisspro
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026


© Grundrisspro
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026


© Grundriss
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026


© Grundriss
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Charakter – vielseitig, hochwertig und voller Möglichkeiten

Am Ortsrand von **3552 Stratzing** präsentiert sich diese besondere Liegenschaft als ideale Kombination aus gemütlichem Wohnen, großzügigem Platzangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das ursprünglich Anfang der 1990er Jahre errichtete Einfamilienhaus wurde in hochwertiger Holzbauweise kombiniert mit Holzriegel ausgeführt und überzeugt durch seine warme Wohnatmosphäre, laufenden Modernisierungen sowie zahlreiche Ausstattungsdetails.

Bereits beim Betreten spürt man den besonderen Charakter dieses Hauses: Die massive Holzblockbauweise im Erdgeschoss sorgt gemeinsam mit dem Holzriegelaufbau im Dachgeschoss für ein angenehmes Wohn- und Raumklima und vermittelt Behaglichkeit in jedem Bereich.

Ein weiterer Pluspunkt: Das Objekt wurde ursprünglich auch als Therapie- bzw. Regenerationszentrum genutzt. Die dafür erteilte **Betriebsanlagengenehmigung ist nach wie vor aufrecht**, wodurch sich – neben der klassischen Nutzung als Wohnhaus – interessante Möglichkeiten für die Kombination von Wohnen und Arbeiten ergeben. Ob Praxis, Büro, Coaching, Studio oder ähnliche Tätigkeiten – die Voraussetzungen dafür sind bereits vorhanden. Gleichzeitig eignet sich die Immobilie selbstverständlich ebenso hervorragend als großzügiges Familienhaus.

Auf rund **175 m² Wohnfläche** sowie einem vollständig unterkellerten Kellergeschoss bietet dieses Haus ausreichend Platz für Familien, Selbstständige oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Das Grundstück umfasst **644 m²**.

Die Raumaufteilung

Erdgeschoss

Der Eingangsbereich empfängt Sie freundlich und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit gemütlichem Holzofen, der besonders in der kalten Jahreszeit für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Große Fensterflächen schaffen helle Wohnräume und einen schönen Blick ins Grüne.

Direkt angeschlossen befindet sich die funktionell ausgestattete Küche mit angrenzendem Essbereich.

Der lichtdurchflutete Wintergarten erweitert den Wohnraum auf besonders angenehme Weise

und schafft einen fließenden Übergang zur Terrasse und in den Garten.

Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss mehrere flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Praxisräume eignen.

Obergeschoss

Über die offene Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoss. Hier stehen weitere großzügige Zimmer mit sichtbaren Holzelementen zur Verfügung, welche den gemütlichen Charakter des Hauses unterstreichen.

Ein modernes Badezimmer sowie ein Balkon mit schönem Ausblick ergänzen diese Wohnebene optimal.

Kellergeschoss

Das vollständig unterkellerte Haus bietet weit mehr als klassische Lagerflächen.

Neben mehreren Abstell- und Technikräumen befindet sich hier ein hochwertiger Wellnessbereich mit:

- moderner Sauna (2023)
- Ruheraum
- WCs
- großzügigen Lagermöglichkeiten

Damit bietet das Kellergeschoss zusätzlichen Wohnkomfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Laufend modernisiert

Die Eigentümer haben die Immobilie laufend gepflegt und modernisiert. Unter anderem wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Badezimmer erneuert (2015)

- Gaszentralheizung (Viessmann) modernisiert (2015)
- neue Warmwasseraufbereitung
- JOSKO Fenster und Aluminium-Haustüre (2015)
- überwiegend erneuerte Fenster
- Wintergarten errichtet (ca. 1999)
- Sauna neu eingebaut (2023)
- laufende Instandhaltungen der technischen Ausstattung

Besondere Highlights

- hochwertiges Holzblockhaus (EG)
- Holzriegelbauweise im Dachgeschoss
- angenehmes Wohn- und Raumklima
- vollständig unterkellert (Hochkeller, dadurch sehr gute Belichtung)
- großzügiger Wintergarten
- moderner Wellnessbereich mit Sauna
- gemütlicher Schwedenofen

- Gaszentralheizung
- mehrere flexibel nutzbare Räume
- aufrechte Betriebsanlagengenehmigung
- ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- großzügige Parkflächen auf Eigengrund
- familienfreundlicher Garten
- Balkon
- Terrasse
- sofort verfügbar

Lage

Die Liegenschaft befindet sich am Rand der beliebten Weinbaugemeinde **Stratzing** im Bezirk Krems-Land. Die Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie ärztliche Versorgung befinden sich in den umliegenden Gemeinden und in der nur wenige Fahrminuten entfernten Stadt Krems.

Die Wachau, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die Weinregion bieten einen hohen Freizeitwert. Gleichzeitig gewährleistet die gute Verkehrsanbindung eine rasche Erreichbarkeit der Stadt Krems sowie der umliegenden Orte.

Fazit

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint den gemütlichen Charme eines hochwertigen Holzblockhauses mit großzügigem Platzangebot, laufenden Modernisierungen und einer außergewöhnlichen Nutzungsvielfalt. Ob als komfortables Familienhaus, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und beruflicher Nutzung – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten. Der Wintergarten, der Wellnessbereich mit Sauna, der gepflegte Garten sowie die aufrechte Betriebsanlagengenehmigung machen diese Liegenschaft zu einem besonderen Angebot, das sich deutlich von klassischen Einfamilienhäusern abhebt.

Ein Haus für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Atmosphäre, Qualität und Flexibilität legen.

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- - - - Suchagent anlegen - - -
- - - - Verkaufsberatung anfragen - - -
- - - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -
- - - - Immobilie online bewerten - - -
- - - - Email-Newsletter anmelden - - -

KUTTENBERGER IMMO wurde **vier Jahre in Folge** ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026**! *(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <5.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <2.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <2.500m
Post <500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap