Familienhit: saniertes Einfamilienhaus mit Garten und Baumbestand



Objektnummer: 1493

Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2001
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	100,00 m²
Kaufpreis:	617.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Akad. IM, Dipl. IM Milad Emrani

KMW Immobilien GmbH
Schwedengasse 1a
3500 Krems

T +43273272120
H +43 676 720 45 19
F +43 (0) 2732 – 721 20

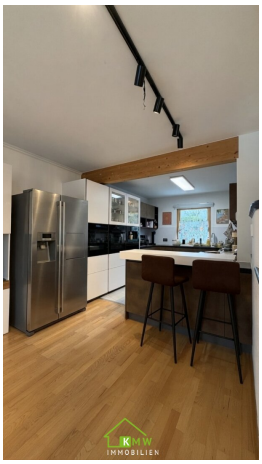






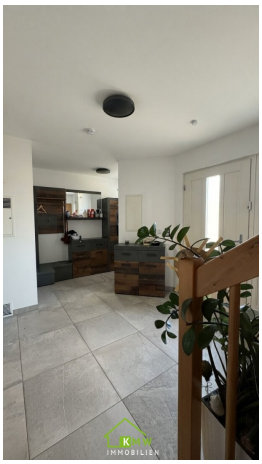










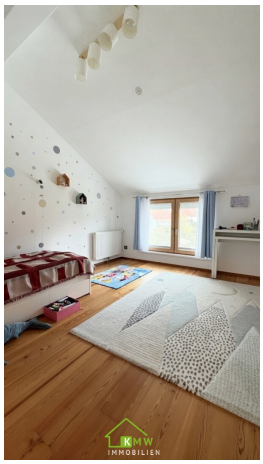


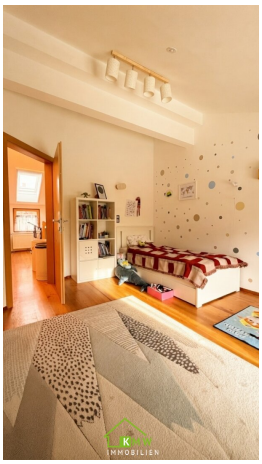


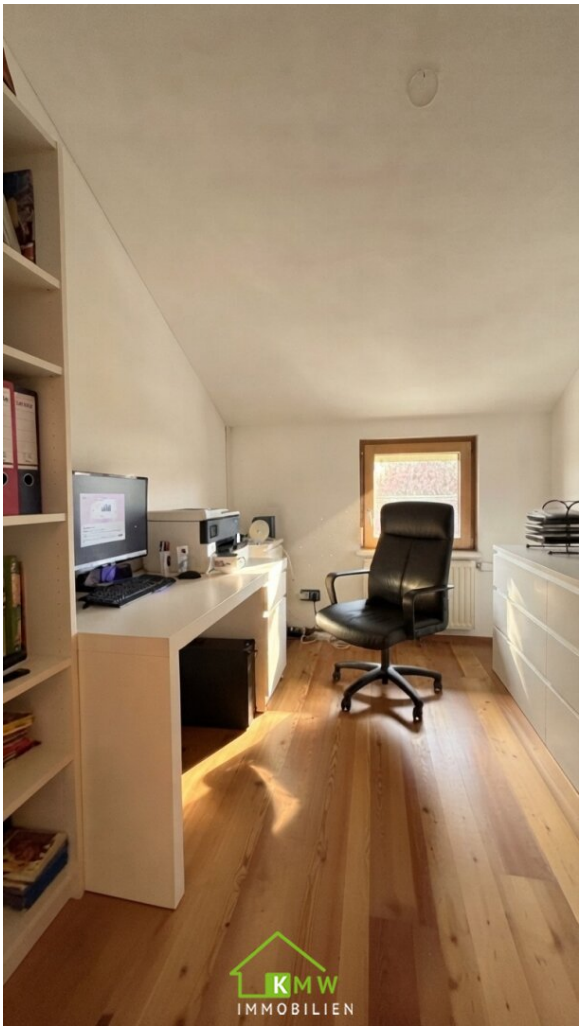










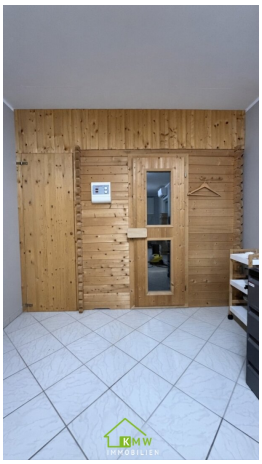










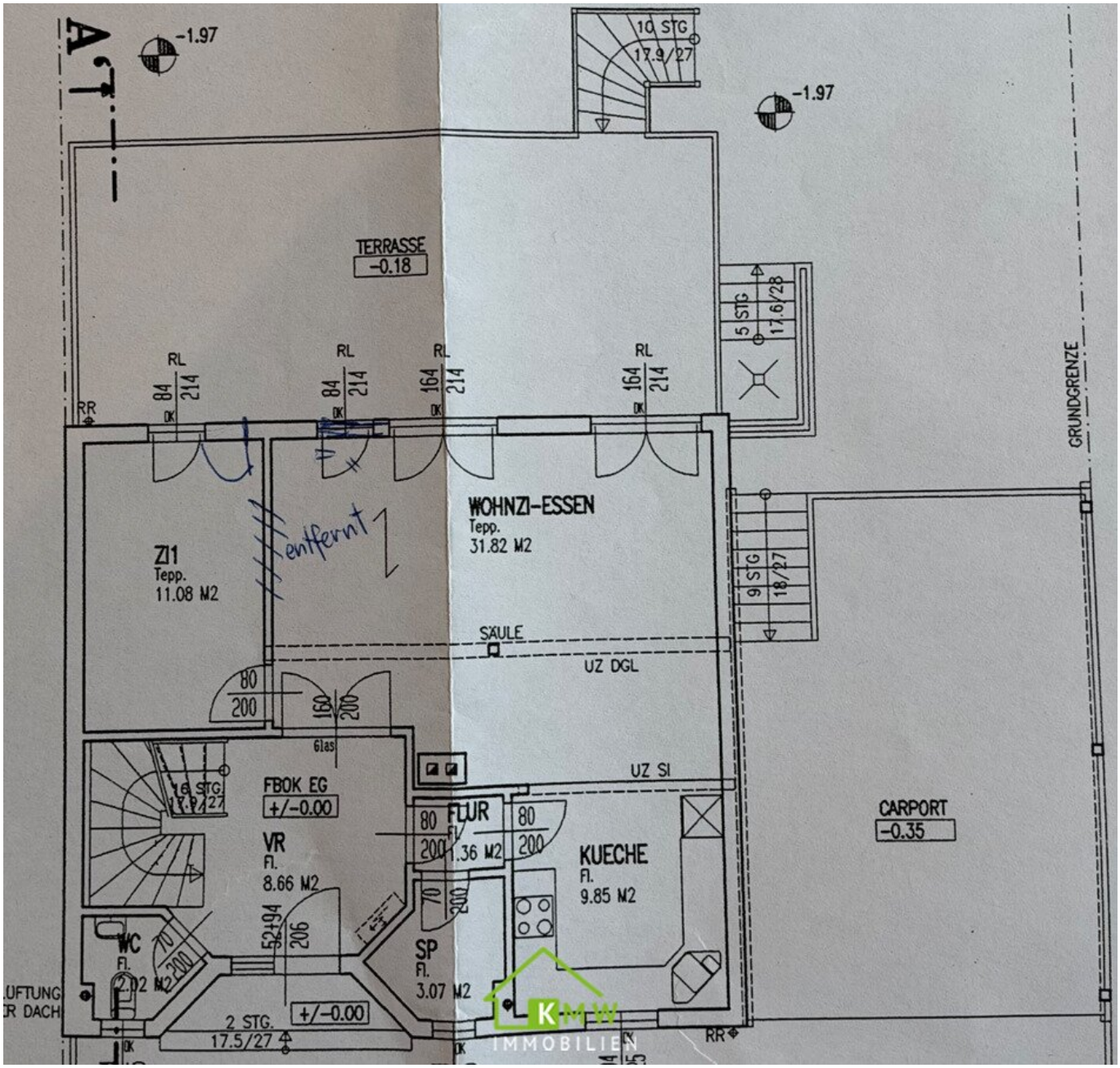


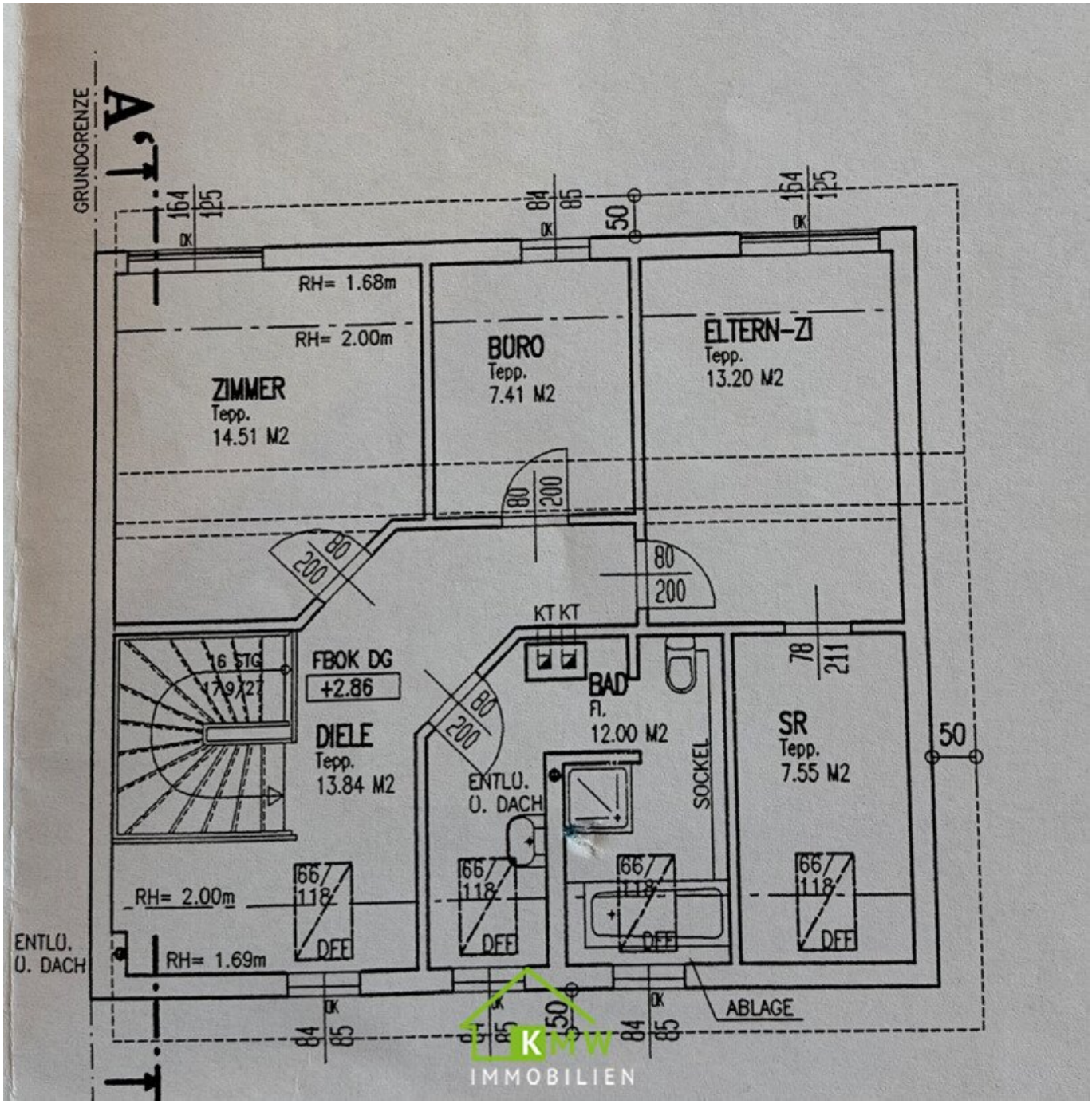


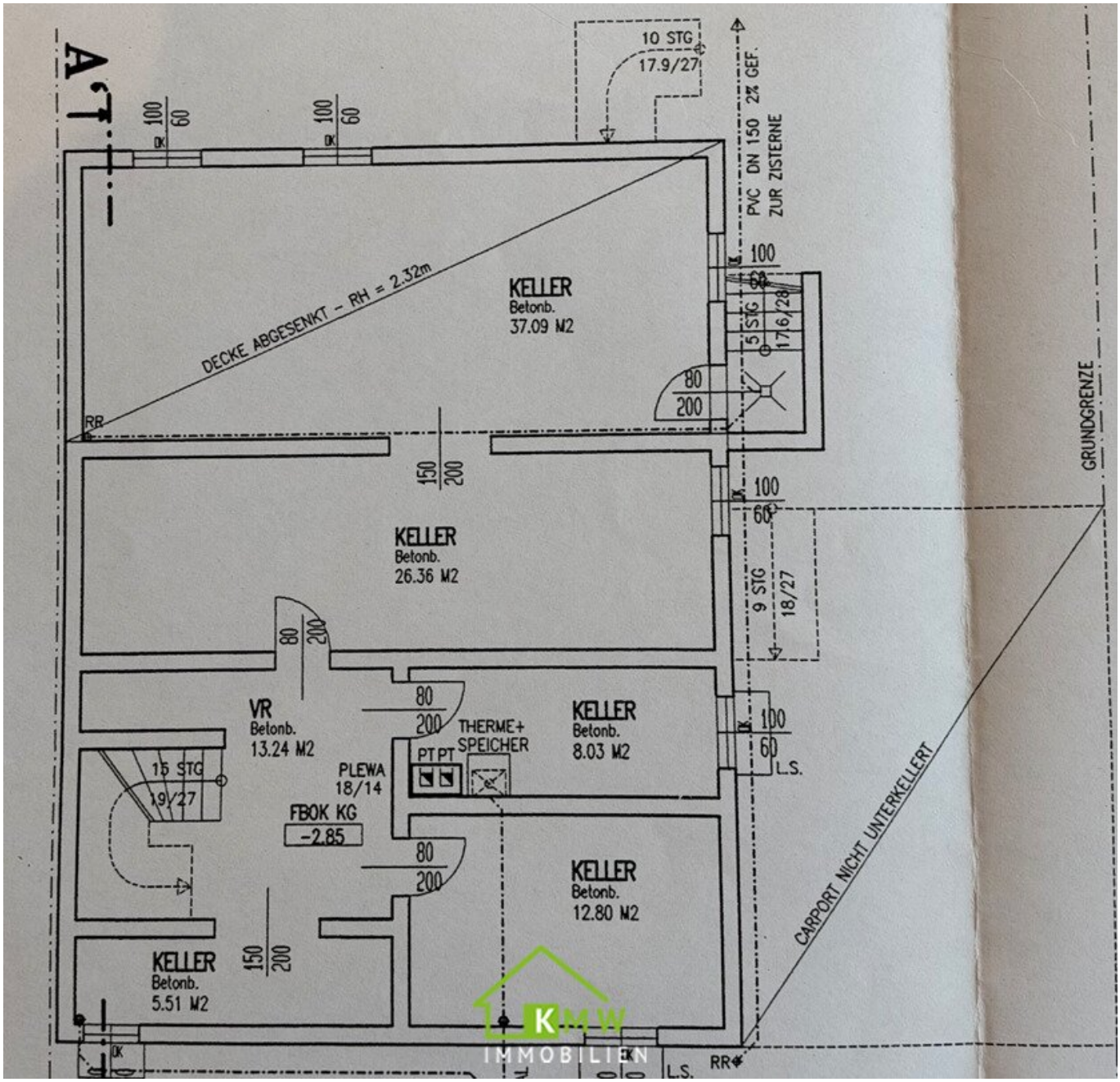





KMW
IMMOBILIEN


A
A'
-1.97
10 STG
17.9/27
-1.97
TERRASSE
-0.18
5 STG
17.6/28
RL
84
214
RL
84
214
RL
164
214
RL
164
214
RR
GRUNDGRENZE
WOHNZI-ESSEN
Tepp.
31.82 M2
entfernt
ZI1
Tepp.
11.08 M2
9 STG
18/27
SÄULE
UZ DGL
80
200
160
200
Glas
UZ SI
FBOK EG
+/-0.00
16 STG.
17.9/27
FLUR
Fl.
1.36 M2
80
200
80
200
CARPORT
-0.35
VR
Fl.
8.66 M2
KUECHE
Fl.
9.85 M2
52
194
206
70
200
WC
Fl.
2.02 M2
70
200
SP
Fl.
3.07 M2
+/-0.00
2 STG.
17.5/27
RR
UFTUNG
R DACH
KMW
IMMOBILIEN


GRUNDGRENZE
A
A'
RH= 1.68m
RH= 2.00m
ZIMMER
Tepp.
14.51 M2
BÜRO
Tepp.
7.41 M2
ELTERN-ZI
Tepp.
13.20 M2
KT KT
16 STG
17/27
FBOK DG
+2.86
DIELE
Tepp.
13.84 M2
BAD
FL.
12.00 M2
SOCKEL
ENTLÜ.
Ü. DACH
SR
Tepp.
7.55 M2
RH= 2.00m
RH= 1.69m
ENTLÜ.
Ü. DACH
ABLAGE
DFE
OK
KMW
IMMOBILIEN


A
A
10 STG
17.9/27
PVC DN 150 2% GEF.
ZUR ZISTERNE
GRUNDGRENZE
DECKE ABGESENKT - RH = 2.32m
KELLER
Betonb.
37.09 M2
5 STG
17.6/28
KELLER
Betonb.
26.36 M2
9 STG
18/27
VR
Betonb.
13.24 M2
15 STG
19/27
PLEWA
18/14
FBOK KG
-2.85
THERME+
SPEICHER
PT PT
KELLER
Betonb.
8.03 M2
KELLER
Betonb.
12.80 M2
KELLER
Betonb.
5.51 M2
CARPORT NICHT UNTERKELLERT
RR
L.S.
100
60
80
200
150
200
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Dieses sanierte Einfamilienhaus in angenehmer Siedlungslage in Krems überzeugt durch seinen besonderen Wohncharakter und einer hochwertigen Ausstattung.

Das Einfamilienhaus wurde **2022 saniert,** ist **vollklimatisiert** und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und vielseitiges Wohnambiente auf einer **Wohnfläche** von ca. **140m² + ca. 100m² Keller.**

Mit insgesamt **4 Zimmern** erleben Sie **viel Platz** für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob großzügiges **Wohnzimmer** mit **Kachelofen**, gemütliche Schlafräume oder ein Büro für Ihr Home-Office – hier finden Sie den Raum, den Sie brauchen.

Die **Wohnfläche** von ca. **140m²** teilt sich auf **2 Etagen** + ca. **100m² Keller**.

Das **EG** bietet einen **großen Vorraum** mit Garderobe, WC, einen sehr hellen und großzügigen **Wohn- Essbereich mit neuwertiger offener Küche (**Geräte **- Kaffeemaschine, Dampfgarer, Ofen, etc.)** und Zugang zur **Terrasse/Garten**.

Im **OG** befinden sich **3 Schlafzimmer**, ein **Schrankraum**/Umkleidezimmer und ein neu **saniertes Badezimmer (2025)** mit **Dusche** und **Badewanne**, WC.

Der als **hochwertiger Dichtbetonkeller** ausgeführte und **ebenfalls voll klimatisierte** Keller bietet auf einer Fläche von ca. **100m²** mehrere Räume, die genügend Stauraum bieten. Ein eingerichtetes **Gästezimmer** mit Fenster und Blick in den herrlichen Garten, ergänzt das Raumangebot im Kellergeschoss.

Ein weiteres **Highlight** ist der **Spa-Bereich** mit **Sauna**, **Fitnessraum**, **Dusche** und direkten Ausgang zum Garten.

Der **liebevoll** gestaltete **Garten mit Baumbestand und Gartenhütte** ist eine **grüne Oase.** Ideal für **entspannte Stunden** im **Freien** oder zum Spielen mit **Kindern**. Grillabende mit Freunden.

Die großzügige ca.37m² **Süd-Terrasse** ist teilweise **überdacht** und bietet **genügend Platz** für **Grillabende mit Freunden.**

Ausstattung: Fenster sind mit **Rollos ausgestattet, voll klimatisiertes Haus** mit **7 Klimageräten** auf **allen Ebenen, PV Anlage + Speicher,** Velux **Solar Dachflächenfenster, Sicherheitstüre, Sat Anschlüsse in allen Wohn-/Schlafräumen und Keller, unterputz Audioverkabelung Wohnzimmer, u.v.m.**

Zum Angebot gehören noch ein **Carport** und ein **Gartenhaus**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap