++ Ein eigener Platz am Wasser. Ein Zuhause fürs Leben ++ Außergewöhnliche Villa mit privatem Badesteg, Pool & Sauna



Objektnummer: 8384

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3571 Gars am Kamp
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	297,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	77,00 m²
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Diana Müller

Grabner Immobilien
Bäckerstraße 7/4A
1010 Wien

T +43 664 44 99 377











































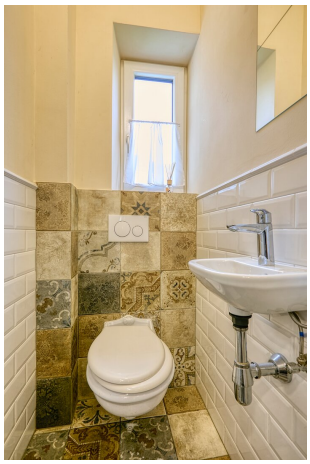




















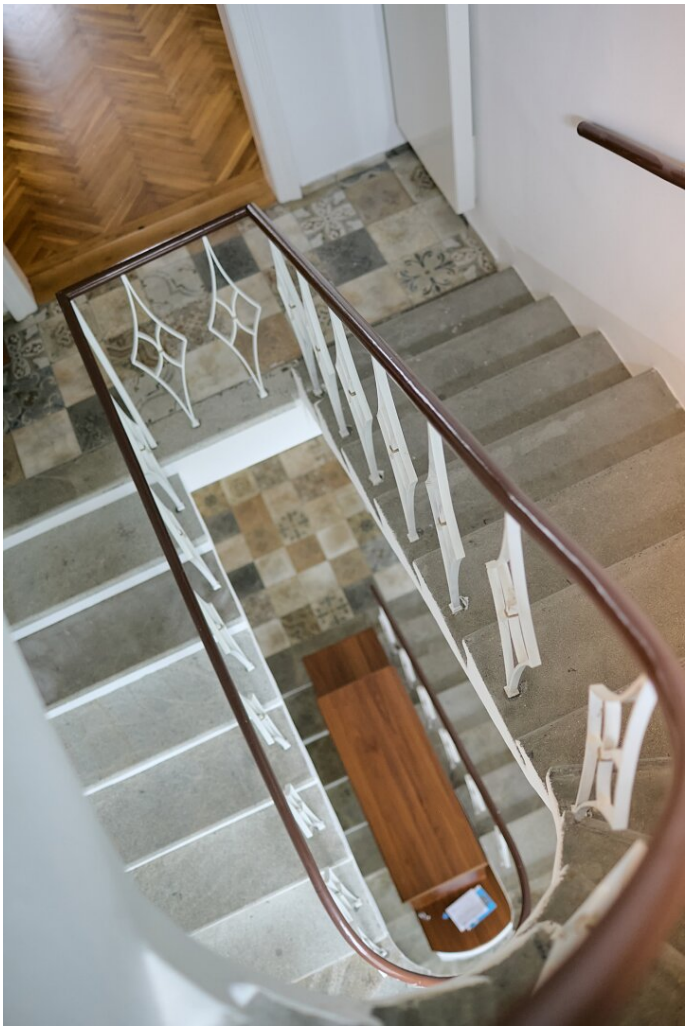


















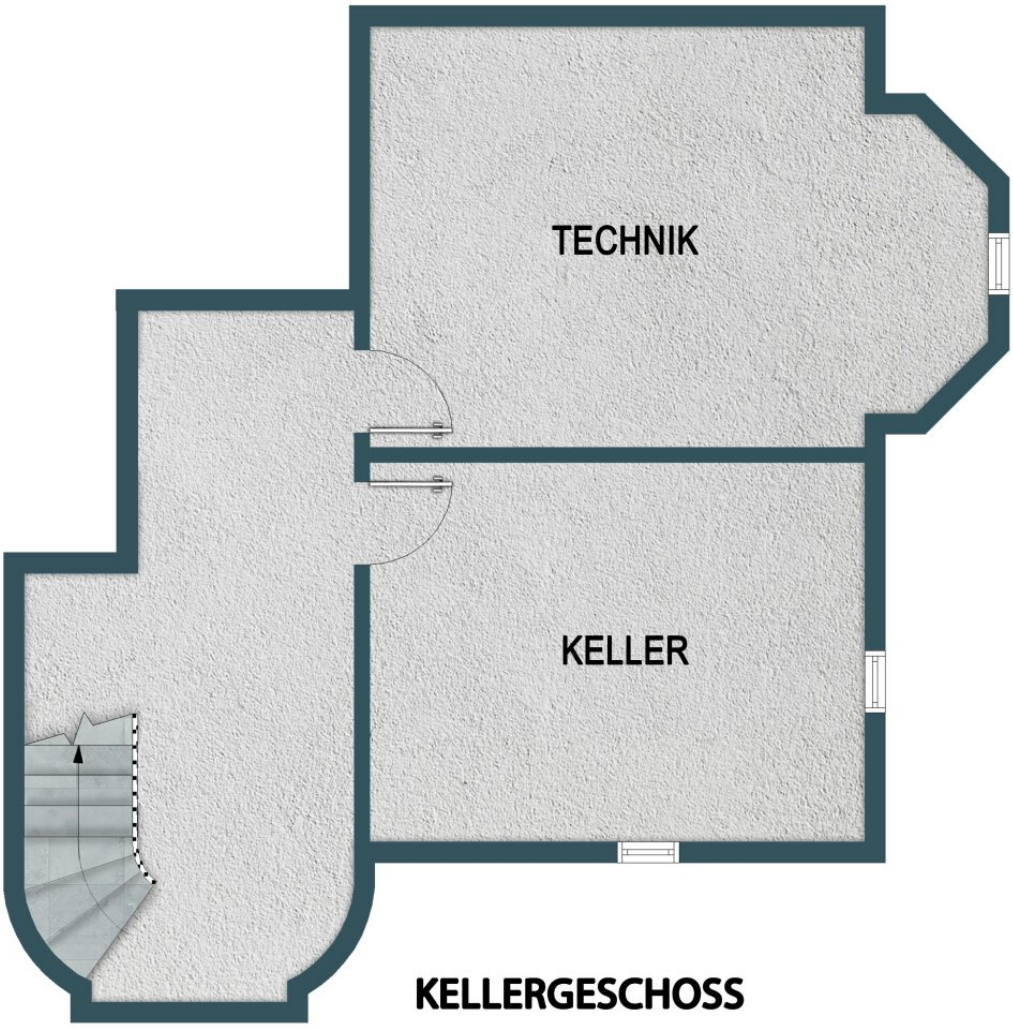




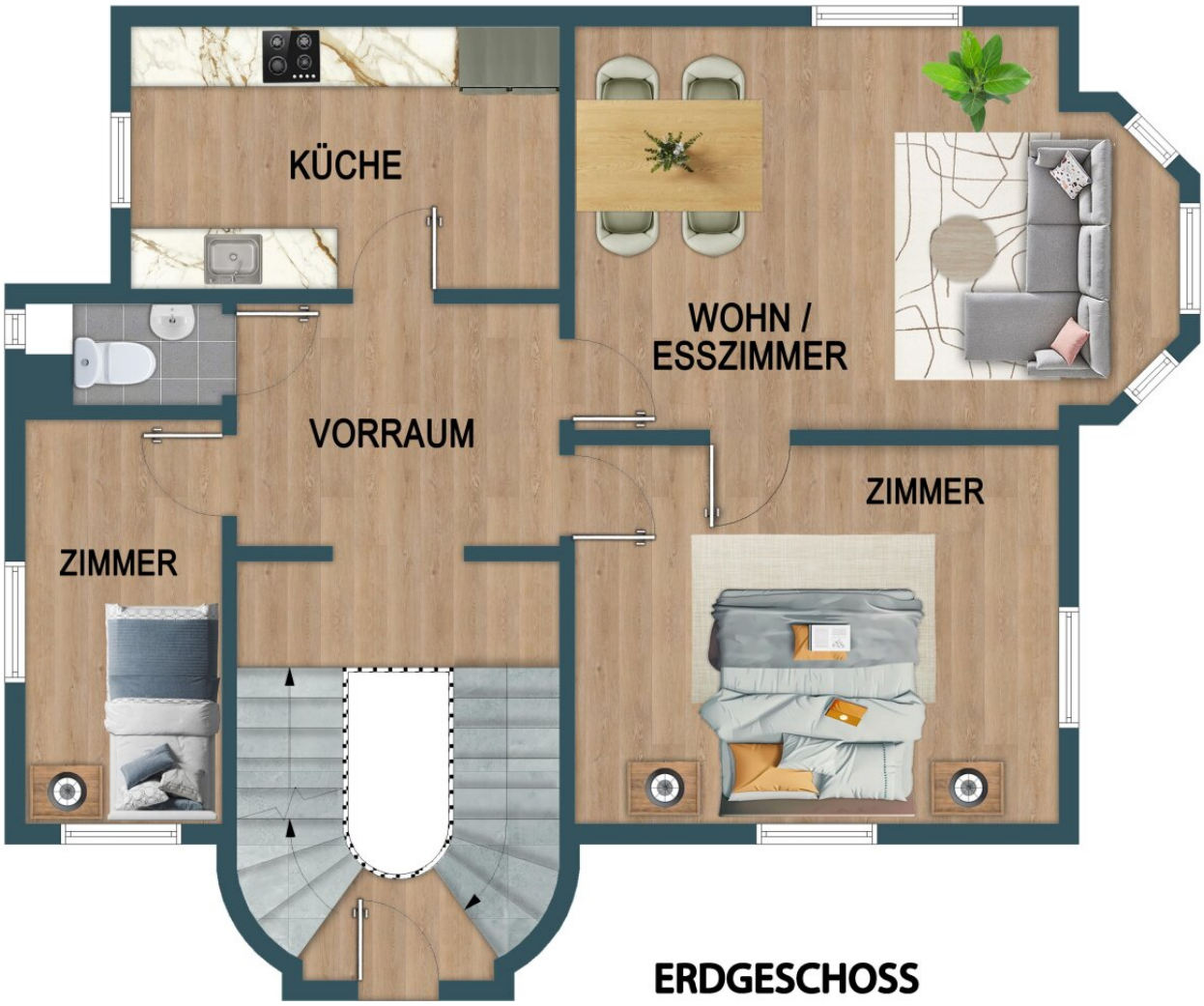


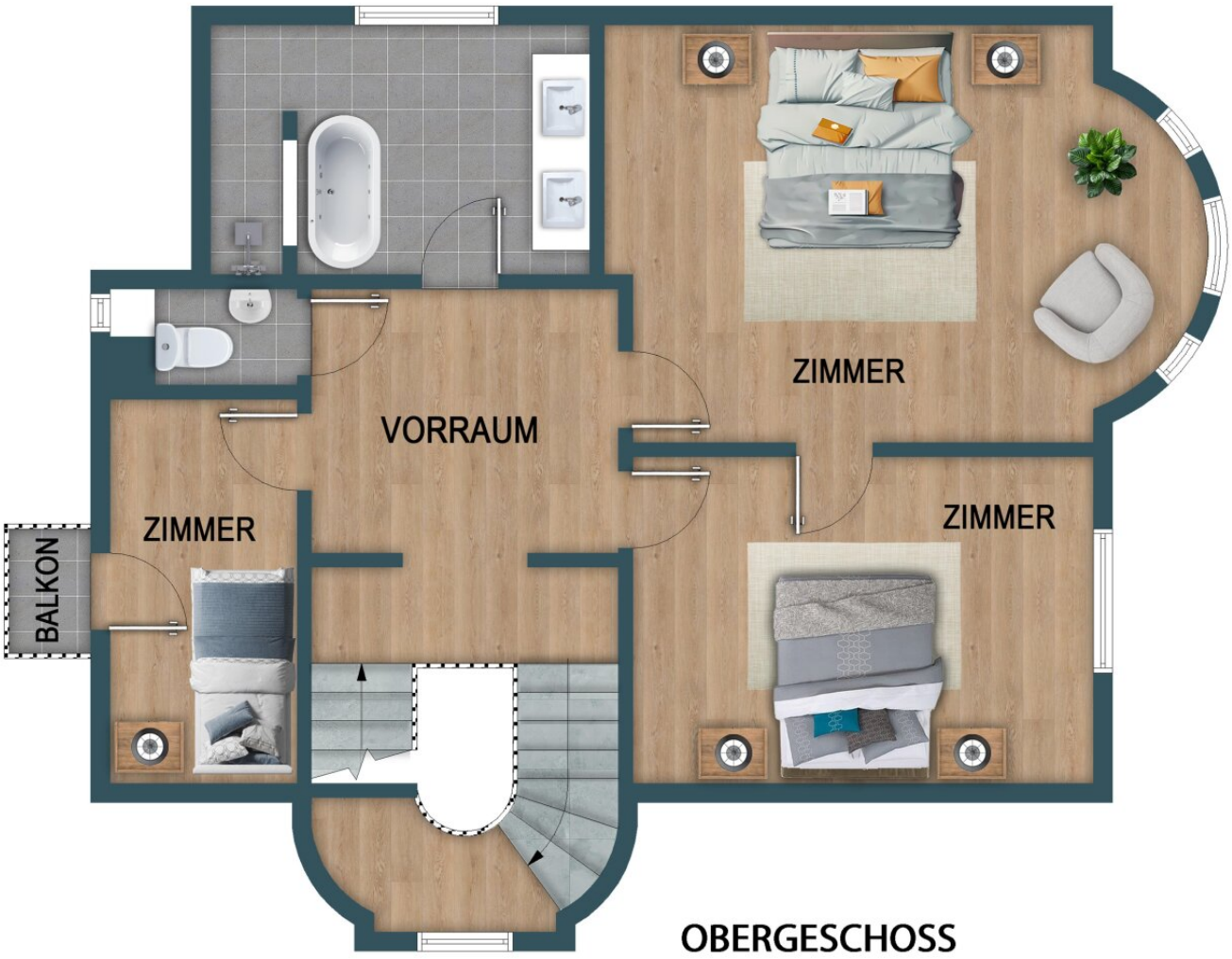






KELLERGESCHOSS


KÜCHE
WOHN /
ESSZIMMER
VORRAUM
ZIMMER
ZIMMER
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

++ MORGENS AM FLUSS. ABENDS IN DER SAUNA. ++

Es gibt Liegenschaften, die weit mehr sind als ein Zuhause. Diese **außergewöhnliche Landhausvilla in Gars am Kamp schenkt Ihnen etwas, das kaum noch zu finden ist: absolute Ruhe, Privatsphäre und einen privaten Zugang zum Wasser,** eingebettet in eine der **traditionsreichsten Sommerfrische-Regionen Niederösterreichs**.

Schon beim Betreten des Grundstücks spürt man den **besonderen Charakter dieser Liegenschaft**. Der klassische Baustil vergangener Epochen, der großzügige Garten und die idyllische Umgebung schaffen eine Atmosphäre, die an einen **privaten Landsitz** erinnert: Fernab vom Alltag und dennoch gut erreichbar.

Ein **absolutes Highlight** ist der **direkte Zugang zum Kamp**. Über wenige Stufen gelangen Sie vom eigenen Garten zum privaten Badesteg. Ob eine e**rfrischende Abkühlung an heißen Sommertagen, ein ruhiger Morgen mit Blick aufs Wasser oder stimmungsvolle Sommerabende mit Familie und Freunden auf der großzügigen Terrasse**: **Hier genießen Sie Lebensqualität, die nur äußerst selten zu finden ist.**

Ergänzt wird dieses besondere Wohngefühl durch einen exklusiven Wellnessbereich mit **Swim Spa, Whirlpoolfunktion, Poolhaus und Sauna**. Gemeinsam mit den großzügigen Wohnflächen entsteht ein Zuhause, das Erholung, Privatsphäre und repräsentatives Wohnen auf einzigartige Weise verbindet.

Gars am Kamp zählt seit dem 19. Jahrhundert zu den renommiertesten Sommerfrische-Orten Österreichs. Künstler, Unternehmer und Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens schätzen bis heute die einzigartige Verbindung aus Natur, Kultur und Erholung. Die weltbekannte Oper Burg Gars, die historische Burgruine sowie die malerische Landschaft des Kamptals verleihen der Region ihren unverwechselbaren Charakter.

++ Diese Villa ist mehr als eine Immobilie: Sie ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben. ++

Highlights auf einen Blick

- Direkter Kampzugang mit eigenem Badesteg
- Klassische Landhausvilla mit großzügigem Raumangebot (6 Zimmer)

- Swim Spa Luxema 8000 von Armstark: Kombination Schwimmbecken 6m Meter und Whirlpool für 8 Leute
- Poolhaus mit Sauna, Dusche, WC und Küche
- Eigene Brunnenanlage (Wasserversorgung möglich)
- Heizung: Gas
- Teilweise Fußboden- und Wandheizung
- 3-fach Garage mit ca. 96 m²
- Ruhige Wohnlage mit hoher Privatsphäre

Raumaufteilung

Kellergeschoss | ca. 77 m²

- Wirtschaftsraum mit Technik und Waschbereich
- Stilvoller Gewölbekeller – ideal als Weinkeller, Verkostungsraum oder gemütlicher Aufenthaltsbereich

Erdgeschoss | ca. 110 m²

- Repräsentativer Wohnsalon
- Esszimmer

- Küche
- Büro
- Vorraum
- Separates WC

Obergeschoss | ca. 110 m²

- Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- Kabinett bzw. Kinderzimmer mit Balkonzugang
- Badezimmer mit WC
- Vorraum

Poolhaus | ca. 50 m²

- Sauna mit Infrarot
- Eigenes Bad
- Separates WC
- Küche

- TV-Anschluss
- Großzügige Poolterrasse

Wellness & Außenbereich:

Der liebevoll gestaltete Außenbereich bietet zahlreiche Rückzugsorte zum Entspannen und Genießen. Herzstück ist der hochwertige **Swim Spa mit Whirlpoolfunktion**, der gemeinsam mit dem voll ausgestatteten Poolhaus einen privaten Wellnessbereich schafft.

Nur wenige Schritte entfernt wartet bereits das wohl außergewöhnlichste Ausstattungsmerkmal dieser Liegenschaft: **Ihr eigener Badesteg am Kamp.** Ob zum Schwimmen, Sonnen, Lesen oder einfach zum Abschalten – dieser private Wasserzugang macht die Villa zu einer echten Rarität.

Lage

Gars am Kamp zählt seit Generationen zu den traditionsreichsten Sommerfrische-Orten Niederösterreichs. Die Kombination aus Natur, Kultur und hoher Lebensqualität macht die Region zu einem der begehrtesten Rückzugsorte des Landes.

Die Oper Burg Gars, die historische Burgruine, zahlreiche Wander- und Radwege sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten prägen den besonderen Charme dieser Gegend.

Die Villa befindet sich in ruhiger Wohnlage, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün. Krems ist in rund 30 km entfernt, Horn in etwa 15 Minuten.

Verkehrsanbindung

- PostBus-Haltestelle „Kamegg Ortsmitte“
- ÖBB-Bedarfshaltestelle „Kamegg“
- Regionaler Garser Busverkehr
- Gute Anbindung an Krems, Horn und das Kamptal

++ EIN ZUHAUSE, DAS JEDEN TAG AUFS NEUE DARAN ERINNERT, WIE BESONDERS WOHNEN SEIN KANN. ++

Wenn Sie von einem Zuhause träumen, das Privatsphäre, Natur, exklusiven Wellnesskomfort und einen privaten Zugang zum Wasser vereint, dann sollten Sie diese außergewöhnliche Villa persönlich erleben.

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Anwesen bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin zu präsentieren.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage - gerne auch abends oder am Wochenende!

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Klinik <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <6.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap