



#0001005430

## STILVOLL WOHNEN IM HERRENHAUS IN HERRLICHER GRÜNRUHELAGE UNWEIT SCHLOSS GRAFENEKG

3492 Walkersdorf am Kamp



Kaufpreis: 680.000,00 €

Wohnfläche: 270,19 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
[peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)  
+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Dieses charakterstarke, individuelle Herrenhaus könnte Sie begeistern! In ruhiger Wohnlage mit schöner Aussicht von Walkersdorf am Kamp befindet sich diese Villa als Einfamilienhaus und überzeugt durch seine Lage sowie aufgrund der Größe samt herrlichem Ausblick in die Region, dennoch mit guten Verkehrsanbindungen.

Sie mögen stilvolles Wohnen, umgeben von der Natur und möchten dennoch auf beste Verkehrsanbindungen nicht verzichten? Dann ist dieses Herrenhaus mit Stil und Flair möglicherweise genau die richtige Liegenschaft um Ihre exklusiven Wohnbedürfnisse zu erfüllen!

In bester, ruhiger Wohnlage besticht dieses Herrenhaus durch sein besonderes, um nicht zu sagen imposantes Wohnflair auf ca. 270m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche stilvolles Wohnen, umrahmt von der Natur zu schätzen wissen.

Über den liebevollen Vorgarten mit Altbaumbestand und parkähnlichem Garten gelangen Sie über den Haupteingang in einen großzügigen Vorraum mit Garderobenbereich. Sämtliche Wohnräume im Erdgeschoß sind zentral begehbar. Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein stilvoller Eingangsbereich, eine möblierte Küche, ein Wohnessalon mit direktem Ausgang auf die herrliche Sonnenterrasse sowie drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC.

Im Obergeschoss werden sämtliche Wohnwünsche durch einen einem Herrenhaus gerecht werdenden Galeriebereich mit vorgelagertem Terrassenbereich inkl. herrlicher Aussicht in die Region, drei weitere Schlafzimmer sowie eine Bibliothek und ein vom Badezimmer mit Badewanne und Dusche getrenntes WC vervollständigt.

Abgerundet wird das sehr stilvolle Gesamtpaket durch eine Garage, welche Schutz für Ihre Autos bietet, einen Vollkeller, welcher keine Wünsche von Personen, welche viel Platz benötigen, unerfüllt lässt sowie einen großen, parkähnlichen Garten, welcher für ungebetene Blicke durch die Lage und Anordnung nur sehr schwer einsehbar ist.

Das gesamte Anwesen wurde unter Verwendung hochwertigster Baumaterialien errichtet, dem Eigentümer war es ein Bedürfnis nur hochwertige Materialien, in spezieller Verarbeitung zu verwenden.

Dieses charakterstarke Herrenhaus wird sehr kostengünstig mittels einer Gaszentralheizung, welche sich im Kellergeschoss befindet, beheizt.



Wenn die Beschreibung dieser Liegenschaft dem entspricht, wie Sie schon immer wohnen wollten, so freue ich mich auf einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen ersten Eindruck dieses stiltypischen Herrenhauses machen zu können und möglicherweise schon bald ein paar herrliche Grillnachmittage mit Freunden oder Ihrer Familie im eigenen Garten zu verbringen.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Mehrfamilienhaus, Villa, Haus: Sonstiges, Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1985
Heizung	Zentralheizung: Gas, Zentralheizung: Solar
Stellplätze	4 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	270,19 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.597,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	176,18 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	21,61 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	21,61 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	25.04.2019
Gültig bis	24.04.2029
HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a)	133,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,78
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	680.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	680.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Haus liegt in zentraler, aber dennoch sehr ruhiger Lage in Walkersdorf am Kamp, nahe dem Schloss Grafenegg. Die Städte Krems, St.Pölten und Wien sind durch die nahe Autobahn schnell erreichbar.

Öffentliche Einrichtungen, wie Volksschule, Neue Mittelschule und Kindergarten sind ebenfalls schnell erreichbar.

Im angrenzenden Ort befindet sich ein Supermarkt, ein Gasthaus, eine Pizzeria, eine Bäckerei/Konditorei. Die bekannten, romantischen Etsdorfer Kellergassen mit ihren vielen Heurigen laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.



GALERIE

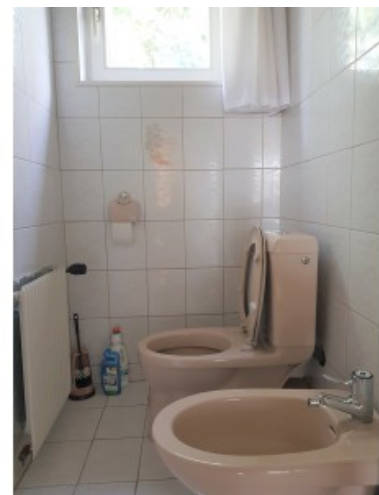


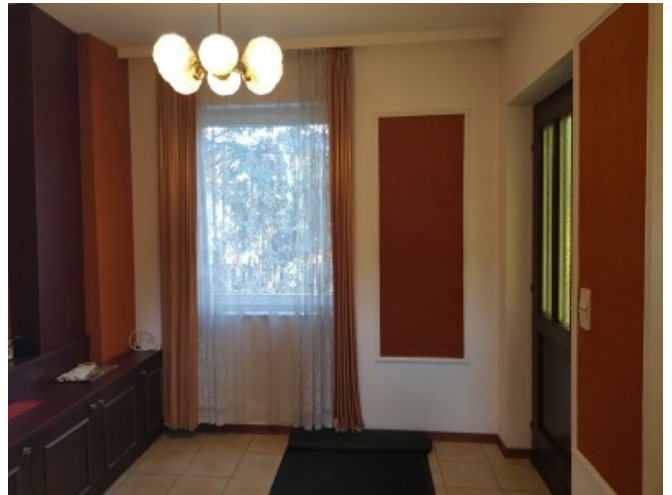
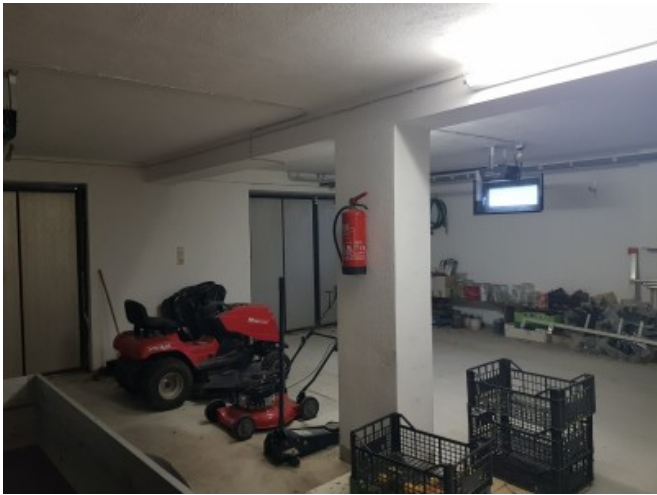














„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Fellhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien.  
Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien Themen kompetent zur Seite.

0664 80 517 517  
www.raiffeisen-immobilien.at

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER  
0664 80 517 517  
peter.fellhofer@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Gespräch bis zur Schlussübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unseren Internetrechner Maklerwerk
  - Miete & MiP
  - Raiffeisen Plus in dieser Umgebung
  - Immobilien
  - Wohnzinsen

Für unsere zahlungswilligen Profikunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlicher Flächen
- Zirkelbauten
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER  
0664 80 517 517 | peter.fellhofer@ri.at | raiffeisen-immobilien.at

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

