



#0001008573

## RARITÄT: TRAUMHAFTE LIEGENSCHAFT IN EINZIGARTIGER LAGE MIT FERNBLICK INS KAMPTAL

3562 Schönberg am Kamp



Kaufpreis: 445.000,00 €

Wohnfläche: 160,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

In einer sehr schönen, ruhigen Wohngegend von Schönberg am Kamp, in einer Sackgasse gelegen, gelangt dieses liebevoll gestaltete Einfamilienhaus in unbeschreiblich schöner, gleichzeitig ruhigen Aussichts-lage in die Donauebene und in die Weinberge der Region zum Verkauf.

Lebensqualität wird hier GROß GESCHRIEBEN, denn verbunden wird bestens urbanes Wohnen am Land in der Natur mit herrlichem Garten samt Altbaumbestand auf Eigengrund für herrliche Sonnenstunden oder gemütliche Grillnachmittage mit Freunden. Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Traumgrundstück spricht, ist, dass die Gesamtliegenschaft als Grünland Land- und Forstwirtschaft mit einem erhaltenswerten Gebäude im Grünland (Geb 60) gewidmet ist und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einzigartiger Lage oder eine sichere Wertanlage zulässt.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1992 in für damals sehr hochwertiger Bauweise fertiggestellt, befindet sich in ausgezeichnetem Gesamtzustand, wurde vom bisherigen Eigentümer als repräsentativer Wohnsitz genutzt. Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die ideale Raumaufteilung, die traumhafte Lage mit Ausblick oder der wunderbar angelegte Garten samt Altbaumbestand.

Das Haus besteht aus einem Erd- und einem Dachgeschoss, ist nicht unterkellert und verfügt über eine herrliche Sonnenterrasse. Im Erdgeschoss befinden sich neben einem kleinen Windfang samt Garderobe, ein Büro sowie ein Gäste-WC. In einem offenen Raumkonzept finden Sie einen imposanten Wohnessalon mit stilvollem Kamin, welcher an kühleren Tagen angenehm, wohlige Wärme verbreitet samt integrierter Küche mit sämtlichen hochwertigen Markengeräten.

Massive, elegante Stiegenanlagen führen in das ausgebaute Dachgeschoss mit offenem Galeriebereich. Sämtliche Wohnwünsche werden auf dieser Ebene durch drei Zimmer sowie ein vom Badezimmer mit Dusche separates WC erfüllt. Ein fantastischer Fernblick ist auch hier sichergestellt.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft derzeit anhand einer elektrischen Fußbodenheizung in Kombination mit dem herrlichen Kamin. Ausreichend Parkmöglichkeiten finden sich direkt vor dem Wohnjuwel in der Einfahrt sowie durch den Carport, reichlich Stauraum bieten die Schuppen in Holzleichtbauweise.



**Maklerservice & Bewertung**

Der liebevoll angelegte, große, parkähnliche Garten wurde ständig gehegt und gepflegt und ist ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft.

Nützen Sie diese einmalige Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen persönlichen Eindruck dieser wirklich außergewöhnlichen Liegenschaft machen zu können!

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	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1989
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	19.05.1992
Heizung	Fußbodenheizung: Elektro, Ofen: Holz
Stellplätze	Freiplatz, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 2.301 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	14.05.2024
Gültig bis	13.05.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	114,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	3,29
fGEE Klasse	 F

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2
Terrassen	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	445.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	445.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Schönberg liegt im malerischen Kamptal und bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

Die Marktgemeinde Schönberg bietet eine sehr gute Infrastruktur wie Kindergarten, Volksschule, Freibad, Bank, Nahversorgung, Arzt mit Apotheke, Tennisplatz, Bahnverbindung, kulturelle Veranstaltungen, Heurigenbetriebe, Gastronomie, uvm.

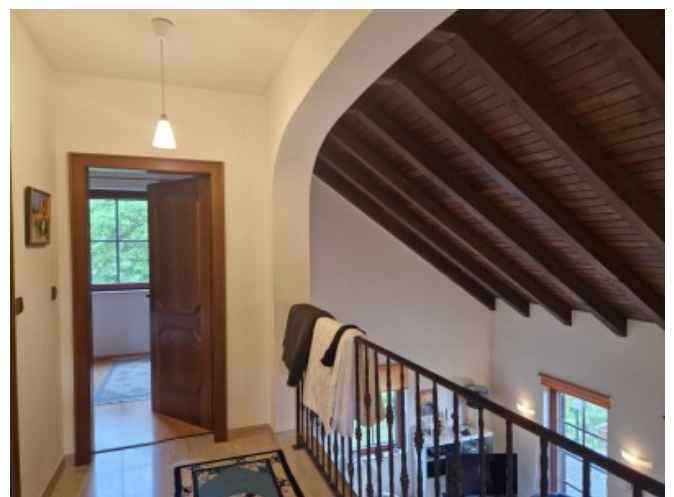
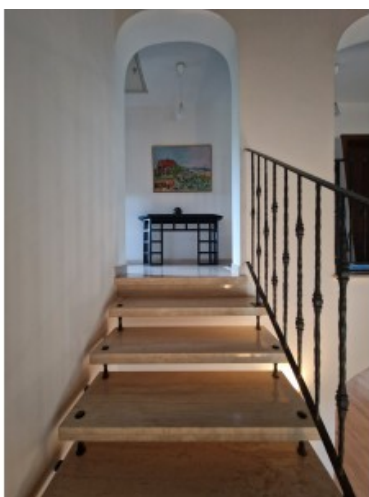
Ruhe und Entspannung in herrlicher Naturlage wird hier groß geschrieben, Schönberg profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Langenlois, wo ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes nahezu keine Wünsche unerfüllt lassen.

Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Schnellbahn sowie von der unmittelbaren Nähe zu Langenlois mit ausgezeichneten Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien , Krems und St. Pölten.



GALERIE















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

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
 0664 60 517 517 77  
 peter.fellhofer@rii.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Irland & Mexiko
  - Raiffeisen-Filialen in über 100 Ländern
  - Immobilien
  - Finanzdienstleistungen

Für unsere zahlungsbereiten Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkularen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Setzen Sie auf Profis und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMÄTLANDPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGSAUF VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
 0664 60 517 517 77 peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

**GRATIS IMMOBILIENWERTSCHÄTZUNG**

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

