



#0001008573

RARITÄT: TRAUMHAFTE LIEGENSCHAFT IN EINZIGARTIGER LAGE MIT FERNBLICK INS KAMPTAL

3562 Schönberg am Kamp



Purchase price: 445.000,00 €

Living Area: 160,00 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Detached House, House: Other, Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1989
Construction status	Finished
Construction Completion Date	19.05.1992
Heating	Underfloor Heating: Electric, Ofen: Wood
Car Spaces	Open, Open

AREAS

Living Area	ca. 160 sqm
Base Area	ca. 2.301 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	14.05.2024
Valid until	13.05.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	114,00
HWB Class	 D
fGEE Value	3,29
fGEE Class	 F

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	2
Terraces	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	445.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	445.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY













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

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
 0664 60 517 5177
 peter.fellhofer@ri.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 Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMÄTLANDSPROVISION 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 5177 peter.fellhofer@ri.at raiffeisen-immobilien.at

GRATIS IMMOBILIENWERTSCHÄTZUNG

LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

