



#0001009074

Maklerservice & Bewertung

# RARITÄT: EINZIGARTIGE LAGE MIT BAULANDRESERVE UND LIEBEVOLLEM GARTEN SAMT SAUNAHAUS MIT GÄSTEBEREICH IN

3500 Krems an der Donau



Kaufpreis:

950.000,00 €

Wohnfläche:

119,55 m<sup>2</sup>

Zimmer:

4

## 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

In einer der schönsten und besten Wohnlagen, in einer sehr ruhigen Wohngegend von Krems an der Donau, abseits der Straße gelegen, gelangt dieses liebevoll gestaltete Einfamilienhaus in unbeschreiblich schöner, gleichzeitig ruhiger Wohnlage 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 Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet ist und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie eine weitere Bebauung oder eine sichere Wertanlage zulässt.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1966 bis 1968 in für damals sehr hochwertiger Bauweise errichtet, 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 mitten in der Stadt, der wunderbar angelegte Garten samt Altbaumbestand mit Baulandwidmung oder das herrliche Saunahaus mit einem weiteren Schlafzimmer, einem Badezimmer samt WC und natürlich der Sauna, welches oftmals als Gästehaus genutzt wurde.

Das Haus besteht aus einem Erd- und einem Kellergeschoss und verfügt über eine herrliche, imposante Sonnenterrasse. Im Erdgeschoss befinden sich in einem tollen Raumkonzept, neben einem kleinen Windfang samt Garderobe und Kellerabgang, ein gut dimensionierter Galeriebereich, von welchem alle Räumlichkeiten dieser Wohnebene wie die Stiegenanlagen in das Kellergeschoss zentral begehbar sind.

Weitere Wohnwünsche werden auf dieser Ebene durch ein imposantes Wohnesszimmer mit vorgelagerter Terrasse, einer separaten Küche inkl. Einbauküche samt Markengeräten, drei weitere Zimmer, einen Abstellraum, eine kleine Bibliothek und ein vom Badezimmer mit Badewanne getrenntes Gäste-WC erfüllt.

Im Kellergeschoss stehen dem neuen Eigentümer neben klassischen Kellerräumlichkeiten auch der Technik- und Heizraum zur Verfügung.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft sehr kostengünstig anhand einer Gaszentralheizung. Ausreichend Parkmöglichkeiten finden sich direkt vor dem Wohnjuwel in der Einfahrt, reichlich Stauraum sowie Platz für Personen mit etwas aufwendigeren Hobbies bietet das Nebengebäude in Form eines Carports sowie der Keller.



Über einen separaten Eingang über den Garten erreichen Sie das Saunahaus, welches oft als Gästebereich genutzt wurde und neben der Sauna, einen Ruheraum (Schlafzimmer) sowie ein Badezimmer samt WC bietet.

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.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Bungalow, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1966-1968
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	08.01.1969
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Carport, 2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.435 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	13.08.2024
Gültig bis	12.08.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	175,60
HWB Klasse	 <b>E</b>
fGEE Wert	2,97
fGEE Klasse	 <b>E</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	950.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	950.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



## LAGE UND UMGEBUNG

Krems an der Donau ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen. Krems 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.

In der Stadt bleiben selbstverständlich keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt ist auch als Schul- und Universitätsstadt bekannt, profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Schnellbahn Richtung Wien, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind genauso selbstverständlich.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Stockerau, St. Pölten, Tulln, Wien und in die Wachau Richtung Melk.



GALERIE











"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUß!"

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

