

**Starkes Statement 857m2 Nutzfläche – Architektenhaus  
mit Garage Büro Terrassen bei Krems**



**Objektnummer: 8041**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3500 Krems an der Donau                 |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 856,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,17                                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 2.390.000,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ernestine Wippl

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems

T 0664 / 261 45 05

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















## Objektbeschreibung

Ob stilvolles Wohnen, Arbeiten unter einem Dach oder als Wochenendresidenz – hier ist alles möglich!

**Gesamtnutzfläche:** ca. 857 m<sup>2</sup> (inkl. Garage & Keller)

**Wohnfläche EG:** ca. 326 m<sup>2</sup>

**Galeriefäche OG:** ca. 147 m<sup>2</sup>

**Garage:** ca. 170 m<sup>2</sup>

**Terrassen:** ca. 33 m<sup>2</sup> im EG + 2 Dachterrassen

**Heizung:** Erdwärme

**Zimmer:** 6

**Baujahr:** 2008

**Lage:** Nähe Wachau – Krems in ca. 10 Min. erreichbar

### Klare Vorteile auf einen Blick:

- **Massive Gesamtfläche:** 857 m<sup>2</sup> – ideal für Wohnkomfort, Beruf, Hobby und Fuhrpark
- **Großzügiges Erdgeschoss:** Offener Wohn-/Essbereich, hochwertige Küche, 3 Zimmer
- **Galeriebereich im OG:** Fitnessbereich, Büro, Rückzugsort oder Atelier
- **Garage für Anspruchsvolle:** ca. 170 m<sup>2</sup> – Platz für mehrere Fahrzeuge, Oldtimer oder Werkstatt
- **Keller & Arbeitsräume:** Wellnessbereich mit Dampfbad und Dusche, vielseitig nutzbar (Technik, Lager, Hobby, Business)
- **Außenflächen:** 33 m<sup>2</sup> Terrasse im EG + 2 große Dachterrassen mit Weitblick

- **Technik:** Moderne Erdwärmeheizung für effizientes Heizen
- **Lage:** grün, uneinsichtig und dennoch stadtnah – Krems in ca. 10 Minuten erreichbar

Diese Liegenschaft bietet mehr als nur Wohnfläche – sie schafft Raum für Ambitionen. Ob Homeoffice, Business, private Projekte oder einfach stilvolles Leben mit viel Platz: Hier verbinden sich Funktionalität, Architektur und Lage zu einem außergewöhnlichen Gesamtpaket.

### **Besichtigung & Unterlagen:**

Alle Grundrisse, Detailpläne und weitere Informationen senden wir Ihnen gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

**Ein Objekt für Menschen, die wissen, was sie wollen – und was sie brauchen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.