

## **"SOMMERFRISCHE-Villa" im Dunkelsteinerwald**



**Objektnummer: 1519/115**

**Eine Immobilie von Immo Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3511 Furth bei Göttweig
<b>Baujahr:</b>	1922
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	822,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 490,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 7,32
<b>Kaufpreis:</b>	500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Auer**

Immo Auer  
Leisergasse 16  
3495 Rohrendorf bei Krems





# Objektbeschreibung

## **Herrschaftliche Villa mit Geschichte in ruhiger Lage – Steinaweg bei Krems**

Diese stilvolle Villa aus dem Jahr 1922 begeistert mit ihrer überdurchschnittlichen Raumhöhe (über 3 m), originalem Charme und viel Platz für individuelle Wohnträume.

Der ostseitige Eingang führt in eine helle Veranda und weiter in den großzügigen Wohnbereich mit Speisesalon, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC sowie einer ehemaligen Dienstbotenwohnung.

Im Dachgeschoss wurden bereits zwei große Zimmer ausgebaut, ein Rohdachboden bietet zusätzliches Potenzial.

Das Haus ist teilweise unterkellert – inklusive Sauna und Dusche.

Highlights:

- Grundstück in Ruhelage am westlichen Ortsrand
- Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster (2003)
- Carport (2010)
- Ausbaumöglichkeit vorhanden

Ein Haus mit Charakter – ideal für Liebhaber historischer Bausubstanz mit Vision.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap