

Wo Ruhe auf Lebensqualität trifft – charmantes Haus mit Pool



Vorraum

Objektnummer: 7939/2300161998

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	179,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	789.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

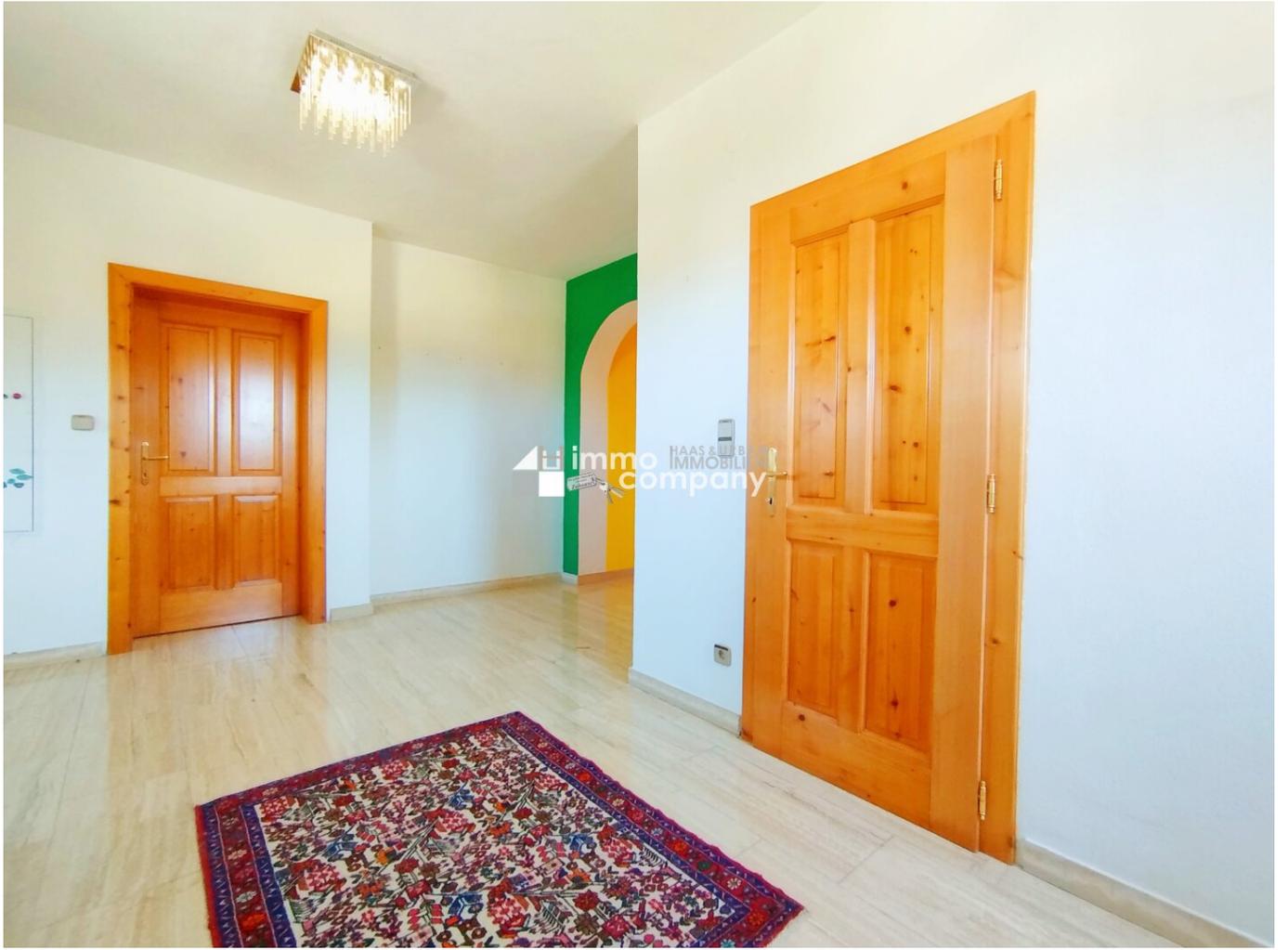


Sanela-Anamaria Erdelean-Adam

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 43

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Raum für Lebensqualität & Entfaltung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet großzügige Wohnflächen, einen liebevoll gestalteten Garten mit Pool sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Kellerbereich. Die ruhige und dennoch zentrale Lage macht es zur idealen Wahl für Familien, Paare oder alle, die Komfort und Privatsphäre schätzen.

Besonderheiten auf einen Blick

- Großzügiger Garten mit Pool und Gartenhaus
- Balkon mit Blick ins Garten
- Garage mit direktem Zugang zum Haus
- Kachelofen, Holzofen und Zentralheizung für behagliche Wärme

Raumaufteilung - Erdgeschoss

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Wohnkomfort bietet:

- **Vorzimmer:** Zentraler Eingangsbereich mit Zugang zu allen Haupträumen
- **Wohnzimmer:** Großzügiger Wohnraum mit viel Tageslicht – ideal für gemütliche Stunden oder gesellige Abende
- **Küche:** Praktisch geschnittene Küche mit angrenzender **Speis** für optimale Vorratshaltung
- **Bad:** Badezimmer mit Fenster – hell und gut belüftet
- **WC:** Separates Gäste-WC
- **3 Zimmer:** Vielseitig nutzbare Räume – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro

Die Räume sind funktional angeordnet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten.

Raumaufteilung - Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet eine großzügige und flexible Fläche, die sich ideal für individuelle Wohnideen oder berufliche Nutzung eignet:

- **Vorraum:** Direkt nach dem Aufgang befindet sich ein separierter Vorraum, der durch eine Tür vom Hauptbereich abgetrennt ist – ideal als Empfangs- oder Garderobenbereich
- **Großes Zimmer:** Ein weitläufiger, lichtdurchfluteter Raum, derzeit offen gestaltet – perfekt als Büro, Atelier, Wohnlounge oder zusätzlicher Wohnbereich
- **Küchenanschlüsse:** An der rechten Wand befinden sich vorbereitete Anschlüsse für eine Küche – ideal für die Einrichtung einer zweiten Wohneinheit oder eines Homeoffice mit Teeküche
- **Zugang zum Balkon:** Vom großen Zimmer aus gelangt man direkt auf den Balkon mit Blick in den Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- **Kleiner Nebenraum:** Ein leerer Raum mit Potenzial – denkbar als zukünftiges Badezimmer, Abstellraum oder begehbare Kleiderschrank (derzeit ohne Anschlüsse)

Das Obergeschoss bietet viel Gestaltungsfreiheit und eignet sich sowohl für private als auch berufliche Nutzung.

Über Krems an der Donau

Krems an der Donau – eine Stadt mit Geschichte, Kultur und Lebensqualität. Eingebettet in die Wachau bietet Krems alles, was man zum Leben braucht: gute Infrastruktur, charmante Altstadt, Natur vor der Haustür und perfekte Anbindung nach Wien.

Entfernungen mit dem PKW:

Mautern an der Donau 9 Min.

Langenlois 10 Min.

Traismauer 15 Min.

St. Pölten	25 Min.
Tulln an der Donau	29 Min.
Stockerau	36 Min.
Melk	40 Min.
Horn	40 Min.
Zwettl	41 Min.
Korneuburg	42 Min.
Hollabrunn	45 Min.
Floridsdorf, Wien	51 Min.
Penzing, Wien	52 Min.

? Nahversorgung

• **Bäckerei** • 1,51 km

• **Metzgerei** • 1,46 km

• **Supermarkt** • 0,92 km

- **Drogerie**

- 1,49 km

? Dienstleistungen

- **Bank**

-

- **Post**

-

- **Tankstelle**

-

- **Trafik**

•

? Bildung & Kinderbetreuung

- **Kindergarten** • 0,85 km

- **Volksschule** • 0,77 km

- **Landwirtschaftliche Fachschule
Krems** • 1,59 km

? Gesundheit

- **Allgemeinmediziner** • 0,72 km

- Zahnarzt
- 1,44 km

- Apotheke
- 2,28 km

1,85 km

Kinderarzt

? Öffentlicher Verkehr

- Bushaltestelle
- 0,31 km

- Lokalbahnhof
- 2,07 km

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap