

## Einfamilienhaus mit Garten in Bestlage von Stein



Aussenansicht

**Objektnummer: 8164/2629**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	179,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 222,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,37
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sonja Pirker**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems













# Objektbeschreibung

## Einfamilienhaus mit Garten und Terrasse

Dieses Wohnhaus befindet sich in absoluter **Traumlage von Stein an der Donau** mit einzigartigem Ausblick. Das Haus überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie einen **großen, uneinsehbaren Garten**, der Ruhe und Privatsphäre garantiert.

Mit einer **Grundstücksfläche von 623 m<sup>2</sup>**, einer **Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup>** und einer **Nutzfläche von ca. 179 m<sup>2</sup>** bietet diese Immobilie ausreichend Platz. Der **Dachboden** ist **ausbaubar** und schafft weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.

Im **Erdgeschoß** befinden sich der Zugang zur Garage sowie der Technikraum.

Das **erste Obergeschoß** verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, die sich hervorragend als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.

Das **zweite Obergeschoß** gliedert sich in eine Küche mit Essbereich, zwei weitere Zimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie einen Vorraum.

Der **Dachboden** ist ebenfalls über den großzügigen Stiegenaufgang erreichbar und eignet sich ideal für einen **Ausbau** zu einer zusätzlichen **Wohnebene**.

Der **große, uneinsehbare Garten** mit **zwei Terrassen** lädt zum Entspannen ein und bietet gleichzeitig einen **schönen Fernblick**.

Die Immobilie befindet sich in **Stein an der Donau**, einer ruhigen und gleichzeitig sehr attraktiven Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Gastronomie und Cafés sind bequem erreichbar. Die Lage verbindet Ruhe, Natur und Lebensqualität.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Kontakt:** Sonja Pirker + 43 660 6008002

\*\*\*\*\*

**KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge** ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

**Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

\*\*\*\*\*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap