

**Senftenberg im Weinbaugebiet Kremstal:
Zweifamilienhaus mit Balkonen, Garten und Garage**



Objektnummer: 5998/628

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3541 Senftenberg
Wohnfläche:	186,00 m ²
Balkone:	2
Garten:	464,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 253,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	280.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



GUDRUN BOGNER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175
H +43 676 3536 778

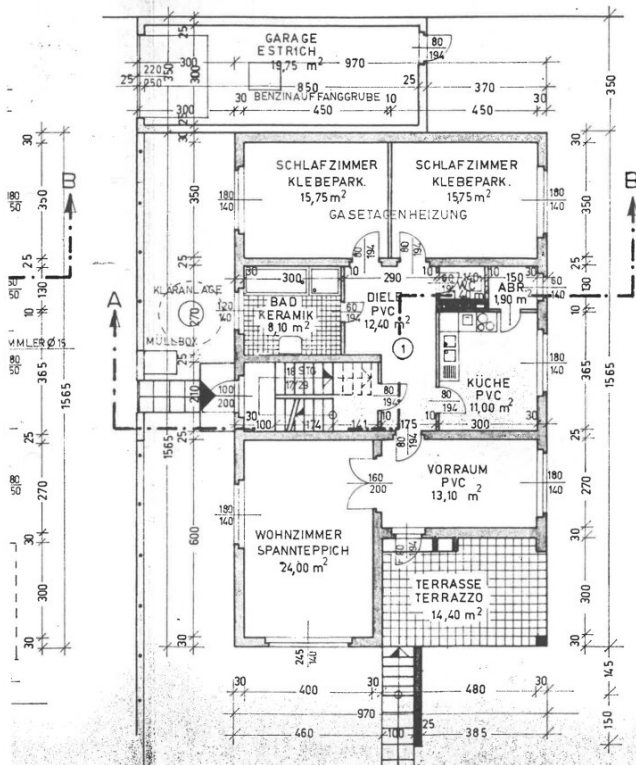
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



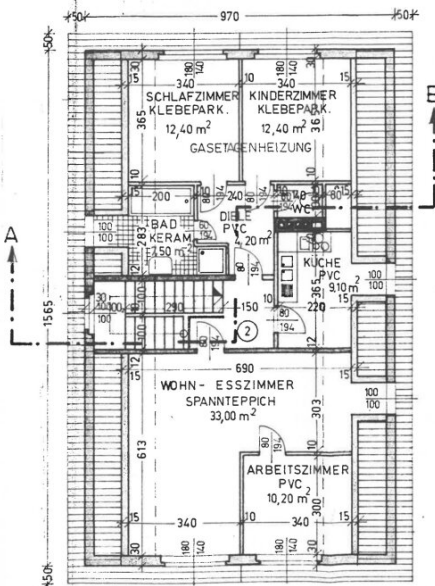




ERDGESCHOSS:



DACHGESCHOSS:



LAGE

DEWISCH
KREMS
GST. 1370/3

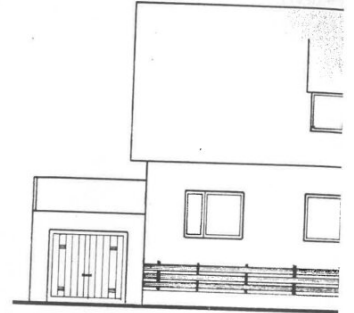


- STAHLBETON
- STAMPF BETON
- SCHALSTEIN
- HOHLBLOCKS
- ZWISCHENWA
- NF - ZIEGELS

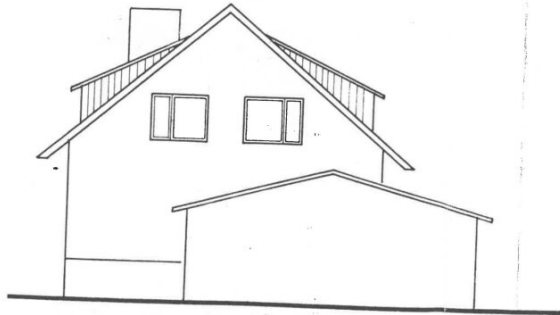
SÜDANSICHT:



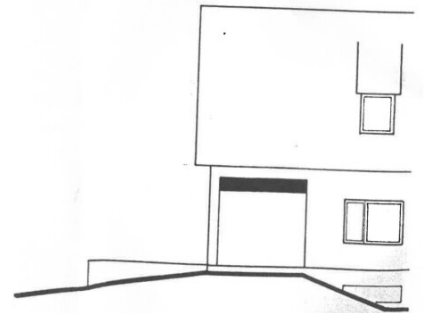
WESTANSICHT:



NORDANSICHT:



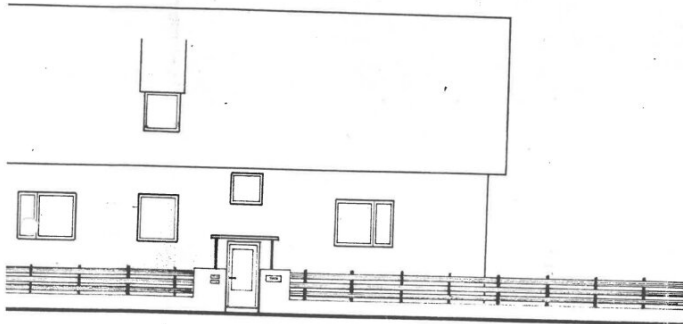
OSTANSICHT:



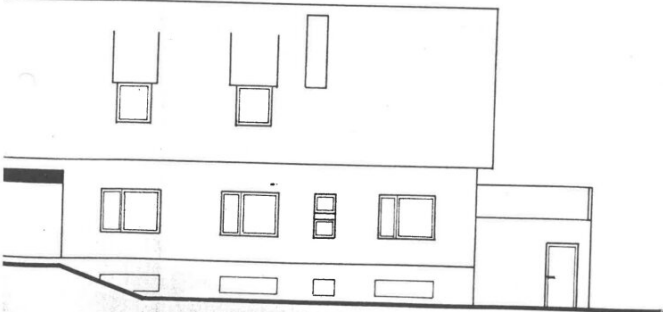
+9,10
+8,00
+6,50
+5,30
+4,30

+0,00

CHT:



ANSICHT:



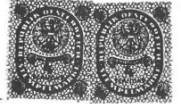
PLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINES ZWEIFAMILIENHAUSES

M 1:100

FÜR ALOISIA BROUM 1060 WIEN STUMPERGASSE 6 I 11
UND HERRN KARL SCHANDL 3541 SENFTENBERG 142
AUF DEM GRUNDSTÜCK NR 1370 5 ALTE EZ. 592
DER KAT. GEM. SENFTENBERG.

BAUHERRN:

Aloisia Broum
Karl Schandl



GRUNDEIGENTÜMER

Aloisia Broum
Karl Schandl

BAUFÜHRER:

Dieser Plan hat der Bauverwaltung
am 11. Juli 1921
vorgelegen. Der Bürgermeister

PLANVERFASSER

Franz



[Signature]

BAULEITER:

Franz



BAUBEHÖRDE:

Architekt Professor Franz Otto Böhm
1238 Mauer Schwarzwaldgasse 31
WIEN IM JUNI 1921 PZ 1070 BLATT 2

Wien 23
Tel. 86 00 423
GZ KARL SCHANDL

Architectural site plan showing three residential buildings and their surroundings:

- Top Building:** HALMSCHLAGLER ANTON, SENFTENBERG, GST. 1370/4. Dimensions: 31.15 (width), 18.15 (depth).
- Bottom-Left Building:** DEWISCH KREMS, GST. 1370/3. Dimensions: 20.12 (width), 6.00 (depth). Features a "Klär" (clarification) area and a "WL" (water line) symbol.
- Bottom-Right Building:** ALOSIA BROUM, WIEN, KARL SCHANDL, SENFTENBERG, GST. 1370/5. Dimensions: 14.50 (width), 3.89 (depth). Includes a "Gartenlaunssockel 25/100 N°143" (garden lawn base).
- Bottom Building:** ROSNER, WIEN, GST. 1370/6. Dimensions: 23.54 (width).
- Streets:** WOHNSTRASSE, GST. 1370/1 (left); GEMEINDEGEG (bottom).
- Other Features:** A north arrow is located on the left. Dimensions for garden areas (300, 10.60, 4.30) and a "Regenwasser freier Ablauf" (rainwater free outflow) are also indicated.

PLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINES **E**
ZWEIFAMILIENHAUSES
M 1:100

BAUHERRN:

Aloisia Brown
Karl Schmid

GRUNDEIGENTÜMER:

Alonise Brown
Karl Schandl

BAUFÜHRER:

Dieser Plan hat der Hausverwaltung
von 12 JULI 1977
vorgelegen. — Der Bürgermeister

PLANVERFASSER:

ANVERFASSER: *Franz*

BAULEITER:

CHITEKFRANZ
IL BIA. REID.
TECH. B.D.

BAUBEHÖRDE:

Architekt Professor Franz Otto Böhm Wien 23
1238 Mauer Schwarzwaldgasse 31 Tel. 86 00 423
WIEN, IM JUNI 1971 PZ 1069 PLATT 1 GZ KARL SCHANDL

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgasse von Senftenberg, ca. 9 km von Krems liegt dieses Zweifamilienhaus mit einer Wohnnutzfläche von 193,30 m², verteilt auf 2 Wohnebenen, mit Kellergeschoß, Garage und Gartenfläche.

- Wohnnutzfläche: 193 m²
- Grundstücksfläche: 650 m²
- Bebaute Fläche: 184 m²
- unverbaute Fläche / Garten: 466 m²
- Umbauter Raum: 1.100 m²

Raumaufteilung Wohnung 1. Hochparterre: Gesamtfläche 103,40 m²

- Wohnzimmer 24,00 m²
- Schlafzimmer 15,75 m²
- Schlafzimmer 15,75 m²
- Küche 11,00 m²
- Abstellraum 1,90 m²
- Vorraum 13,10 m²
- Diele 12,40 m²

- Bad: 8,10 m²
- Toilette: 1,40 m²

Raumaufteilung Wohnung 2. im 1. Stock: Gesamtfläche 89,90 m²

- Wohn-Esszimmer: 33,00 m²
- Zimmer: 12,40 m²
- Schlafzimmer: 12,40 m²
- Arbeitszimmer: 10,20 m²
- Küche: 9,10 m²
- Bad: 7,20 m²
- Toilette: 1,40 m²
- Diele: 4,20 m²

Untergeschoß / Keller: Gesamtfläche 105,10 m²

- 6 Räume
- Heizraum mit neuwertiger Gasheizung

Lagebeschreibung:

Senftenberg ist eine [Marktgemeinde](#) mit 1896 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im [Bezirk Krems-Land](#) in [Niederösterreich](#). Die Gemeinde liegt im Weinbaugebiet [Kremstal](#) im südlichen [Waldviertel](#). Mit einer Fläche von 34,76 Quadratkilometern zählt Senftenberg flächenmäßig zu den kleineren Gemeinden Niederösterreichs. Durch den Einfluss der Landwirtschaft, insbesondere des Weinbaues ist Senftenberg bis heute ländlich geprägt. Das Wahrzeichen der Gemeinde ist die [Burgruine Senftenberg](#).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <7.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Polizei <7.000m
Post <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <6.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap