

Exklusives Wohnen in ruhiger Lage nahe dem Ottensteiner Stausee



Biotop, Wintergarten

Objektnummer: 2442_2372

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3532 Rastenfeld
Baujahr:	ca. 1998
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	290,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	1
Keller:	104,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	497.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Heribert Angerer, Akad. IM

RE/MAX Balance in Krems
Wachaustraße 18
3500 Krems an der Donau

H +4369910851173





















RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





Objektbeschreibung

Nur etwa 1 km vom Seeufer des idyllischen Ottensteiner Stausees entfernt, befindet sich dieses außergewöhnliche Wohnhaus, das im Jahr 1998 durch einen umfassenden Umbau und eine Erweiterung eines alten Gebäudes entstanden ist. Hier vereinen sich moderne Eleganz und Naturverbundenheit auf einzigartige Weise. Das Ein- bis Zweifamilienhaus liegt eingebettet in einem großzügigen Grundstück von ca. 1.432 m² und bietet auf drei Etagen eine beeindruckende Nutzfläche von ca. 500 m². Diese Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und einen durchdachten Grundriss, der höchsten Wohnkomfort garantiert. **Highlights:** • Großzügiges Grundstück mit viel Privatsphäre • Sonniger Wintergarten mit Blick ins Grüne • Eingezäunter Garten mit Biotop und viel Platz für individuelle Gestaltungsideen • Hochwertige Materialien und liebevolle Details

Raumaufteilung: Erdgeschoss (ca. 170 m² Wohnfläche): • Einladender Vorraum • Offene Küche mit Küchenofen und Speisekammer • Großer Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kachelofen • Lichtdurchfluteter Wintergarten • Schlafzimmer mit eigenem Bad • Schleuse • Doppelgarage • Separates WC Die Etagen sind durch eine gerade Holztreppe, sowie eine Wendeltreppe verbunden. **Obergeschoss (ca. 184 m² Nutzfläche):** • Geräumige Diele (ca. 16 m²) • Wohndiele mit vorbereiteten Anschlüssen für eine Küche • Zwei Schlafzimmer (jeweils ca. 18 m²) • Hauptschlafzimmer (ca. 18 m²) mit eigenem Bad und Schrankraum • Badezimmer mit Badewanne und Dusche • Großer Freizeitraum (ca. 63 m²) • Separates WC **Keller:** • Vorraum • Holzlagerraum (ca. 21 m²) • Zwei Abstellräume (ca. 30 m² und 7 m²) • Heizraum und Tankraum • Verbindungsgang zum alten Erdkeller • Erdkeller mit Pflastersteinen ausgelegt • Ausgang in den Garten **Ausstattung und Heizung:** Das Haus wird mit einer Ölzentralheizung beheizt. Im Erdgeschoss sorgt zusätzlich eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. **Freizeit und Umgebung:** Das Anwesen liegt inmitten einer malerischen Naturlandschaft. In der nahen Umgebung finden Sie Wanderwege, einen Bootsverleih und einen Tennisplatz und weitere zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. **Infrastruktur:** Der Ort Rastenfeld bietet eine gute Infrastruktur mit Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Nahversorger und Gastronomie. **Entfernungen:** • Rastenfeld: ca. 1,2 km • Zwettl: ca. 16 km • Gföhl: ca. 18 km • Krems: ca. 35 km • Wien: ca. 110 km **Besichtigung und weitere Informationen:** Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und dieses einmalige Anwesen in Peygarten bei Ottenstein persönlich zu erleben. Bitte beachten Sie, dass unsere Immobilienangebote nicht dauerhaft auf Fremdplattformen präsentiert werden. Alle relevanten Informationen finden Sie jederzeit auf unserer Homepage unter www.remax.at/2442-2372. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 94.0 kWh/(m²a)

arf:

Klasse HeizwärC

mebedarf:

Faktor Gesamt 1.27

energieeffizien

z:

Klasse Faktor C

Gesamtenergie
effizienz: