

**Stadt Krems - Hollenburg - liebevoll erhaltenes
Winzerhaus**



Objektnummer: 2362

Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3506 Hollenburg
Baujahr:	1880
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	122,00 m ²
Nutzfläche:	176,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	4
Garten:	785,00 m ²
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 217,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,53
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Klaus

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH



















Objektbeschreibung

Eine versteckte Oase, in historischem Ausmaß eines Winzerhauses, das einem Juwel gleicht. Dieses Haus mit vier Zimmern in Hollenburg – Stadt Krems, kombiniert großzügige Räume mit warmen Holztönen und schafft so einladende, helle Innenräume.

Ein wunderbares Altbaujuwel, das seinem Stil standhaft geblieben ist. Dieses traditionell verwurzelte Zuhause, orientiert sich an seinen Entstehungsjahren der letzten Jahrhunderte und verbindet Form und Funktion in durchdachten Wohnräumen und beruhigenden Schlafzimmersuiten.

Im Erdgeschoss fällt das Sonnenlicht zum Essbereich mit Küche, der Bauernstube, ein. Dieser Raum bietet einen geselligen Platz für viele Personen und wie früher üblich, das Innen mit dem Außen verbindet. Ein Holztisch lädt die Gäste und Bewohner zu einer gemütlichen Runde ein, die sie in eine behütete Atmosphäre in Urgrossmutterns Zeiten versetzen lässt.

Über eine halbe Raumerhöhung erreichen Sie eine Schlafzimmersuite, sowie das Kabinett. Es strahlt durch den Echtholz Dielenboden und die guterhaltene Stuckdecke, eine Harmonie aus. Beruhigende Töne und Strukturen fließen hier ein. Ebenso eine halbe Raumerhöhung, finden Sie das Bad und das WC.

Wieder zurück im Erdgeschoß, ist das Wohnzimmer und ein großes Schlafzimmer. Es dominiert dieses Geschoss. Auch hier ist die Harmonie durch die guterhaltene Stuckdecke und die Echtholz Dielenböden gegeben. Im großen Wohnzimmer gibt es einen kuscheligen Bereich, neben einem in schlichtem Stil erhaltenen Holzofen, der es Ihnen erlaubt dem Knistern zuzulauschen. Das Schlafzimmer in diesem Geschoß verfügt über einen Kachelofen, der für eine wohlige Wärme sorgt.

Die Bauernstube in gleicher Ebene, die auch Hauswirtschaftsräum nicht vermissen lässt, bietet den Zugang zu einem grünen Garten und einem natürlich temperaturgeregelten Weinkeller, gleich nebenan.

Das Grundstück, das größtmäßig einem Gutshof gleicht, hat nebenan ein großes Wirtschaftsgebäude mit 4 Garagen und eine Werkstatt. Das Haus und das Wirtschaftsgebäude wird durch einen großen Stadl ergänzt. Das Besondere hier ist, Sie können in Ihrem eigenen Garten ein großes Stück Natur genießen und bis zum angrenzenden Bachlauf gehen.

Es gibt noch so viel mehr über dieses wunderbar erhaltene Haus zu erzählen, hierfür laden wir Sie sehr gerne vorort ein, um Ihnen alles zu Ende zu erzählen.

Rufen Sie uns an und holen sich die Vorabinformationen über dieses seltene Objekt. Wir erzählen Ihnen gerne mehr dazu: 0660/316 20 24

Ihr Klaus - Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH
0660/316 20 24
office@klaus-immobilien.at
www.klaus-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <2.500m
Post <4.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <5.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap