

## Kamptalvillen - Top 2 - bei Schloss Grafenegg - Innovationsneubau



**Objektnummer: 2442\_2163**

**Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3492 Etsdorf am Kamp
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,48
<b>Kaufpreis:</b>	740.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

## Ihr Ansprechpartner

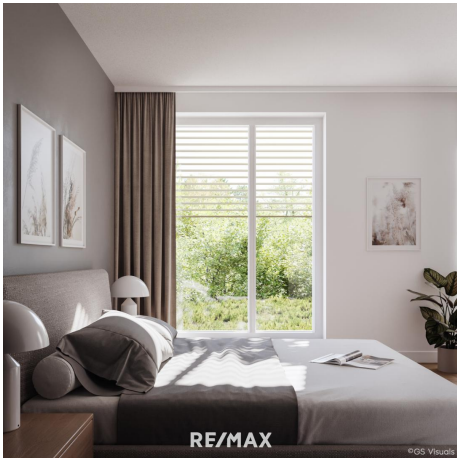


### Harald Seitner

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

H +436645156860

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





## Objektbeschreibung

Hard Facts **Die Kamptalvillen** werden in Massivbauweise (Ytong, Betondecken) als **Plusenergiehaus** mit einem HWB von ca. 30 kWh/m<sup>2</sup> und A++ Standard und **Generationengrundriss** errichtet. Innovativste und modernste Haustechnik-Technologie samt Eigenstromproduktion mit Stromspeicher, gewährleisten **energieeffizientes und somit zukunftsweisendes Wohnen!** - Wohnnutzwert 203 - Garten ca. 90m<sup>2</sup> und ca. 15m<sup>2</sup> Gartenterrasse - Generationengrundriss – Stockwerke teilbar und eigenständig bewohnbar - EG barrierefrei mit eigenem Bad und Schlafzimmer - OG mit eigenem Bad, Küchenvorbereitung und Terrasse - für individuelle Innenraumgestaltung gerichtet - EG Kellerraum - 2 überdachte Carports mit Wallbox - Luft/Wasser Wärmepumpe - Bauteilaktivierung – Heizen und Kühlen über Raumdecken - Fußbodenheizung - Elektrische Raffstores - Kontrollierte Wohnraumlüftung - Photovoltaikanlage – Jahresleistung ca. 5 - 6.000 kWh - ca. 10 kWh Batteriespeicher mit Notstromfunktion - Energiesystem per App steuerbar - A1 Internet - Glasfasertechnologie in allen Räumen - „Natur im Garten“ Allgemeinbepflanzung - Aufschließungskosten sind inkludiert **EINZIGARTIG, das erste Einfamilienhaus Österreichs**, das mehr Strom produziert als es für die Haustechnik, mit Heizen, Kühlen, Lüftung und Warmwasser braucht und auf Generationen im Grundriss und seiner Nutzung anpassbar ist, jedes Stockwerk ist als eigene Wohneinheit nutzbar, und auch vermietbar. **DIE ZUKUNFT DES WOHNENS IST JETZT! Investieren Sie ihr wertvolles Geld in Ihr neues wunderschönes und geschmackvolles architektengeplantes GENERATIONENHAUS, mit großzügig geplanten 5 Zimmern und Badezimmern in jedem Stockwerk, einer Terrasse im Obergeschoss und im Erdgeschoss, Eigengarten im Erdgeschoss, Erdgeschosskellerraum und der modernsten und innovativsten Haustechnik-Technologie samt Eigenstromproduktion mit Notstromfunktion, die momentan am Markt verfügbar ist, ihr Haus ist ein PLUSENERGIEHAUS! Ihr Haus ist als GENERATIONENHAUS geplant!** Das bedeutet, dass das **EG altersgerecht** mit eigenem Schlafzimmer und Badezimmer ab sofort **barrierefrei bewohnbar** ist und mit einer eigenen Zugangstüre abgegrenzt werden kann. Gleichzeitig kann das Obergeschoss ebenfalls eigenständig benutzt werden, von den eigenen Kindern, Verwandten, Pflegepersonal, aber es kann auch vermietet werden, ein Küchenanschluss im OG ist bereits in der Zwischenwand vorgesehen. Ihr Zuhause ist **massiv mit hochwertigen Ytong-Wänden und Betondecken für Generationen** gebaut. Große Fensterflächen und **Raumhöhen von ca. 2,60m** bringen Ihnen Luft und Licht für Ihre Seele. Für angenehmen Schatten und Sichtschutz steht Ihnen eine **elektrische Raffstoreanlage** bei jedem Fenster zur Verfügung. Die Gartenterrasse kann **optional mit einer elektrisch bedienbaren Lamellenpergola** überdacht werden. **Ihr Haus ist super gedämmt**, mit einem **HWB-Wert von ca. 30kWh/m<sup>2</sup> und A++ Standard**. Starke Wärmedämmung und 3-Scheiben Isolierverglasung zeigen Ihre Wirkung. **Ihr Haus kann Heizen und Kühlen, das ganze Jahr Innentemperaturen von ca. 22-24 Grad**, egal ob es Draußen im Winter -10 Grad kalt oder im Sommer +35 Grad heiß ist. **Sie genießen Ihre Fußbodenheizung in Kombination mit einer Deckenheizung und Deckenkühlung!** Die Wohnraumdecken können Wärme als auch Kälte speichern, bei einem Stromblackout verlieren Sie in 24h nur ca.1 Grad Raumtemperatur. Das Heiz- Kühlsystem samt

Warmwasserproduktion wird von einer **sehr wirtschaftlichen Luft/Wasser Wärmepumpe** am Dach betrieben die softwaregesteuert die max. PV-Stromproduktion verwertet. **Ihr Haus ist als PLUSENERGIEHAUS gebaut!** Das bedeutet für Sie, dass Sie über das ganze Jahr gesehen mehr Strom produzieren als Sie für die Haustechnik ohne Wohnungsstrom verbrauchen. Bei den momentanen Strompreisen und Stromeinspeistarifen zum Marktpreis, würden Sie unter den heutigen Bedingungen, auf Basis unserer Berechnungsannahmen **nur sehr geringe monatliche Stromkosten für den Gesamtbetrieb inkl. Wohnungsstrom bezahlen!** Sie sind Ihr eigener Stromproduzent! Am Dach befindet sich eine **Photovoltaikanlage mit einer Jahresleistung von ca. 5-6.000kWh.** Über einen intelligenten **notstromfähigen Wechselrichter in Kombination mit einem ca. 10kW Batteriespeicher** wird der PV-Strom perfekt, je nach aktuellem Energiebedarf, für den Haushalt, für Heizen und Kühlen, das Warmwasser, die Lüftung oder Ihr Elektroauto verteilt, damit Sie so viel wie möglich PV-Strom für Ihren Eigenbedarf verwenden können und nur ein kleiner PV-Überschuss ins Stromnetz verkauft werden muss. Alles im Blick, **das ganze innovative Energiesystem können Sie per App auf Ihrem Handy oder Computer überwachen und steuern.** Auf Wunsch sind Sie per Fernüberwachung 24h, 365 Tage /Jahr mit dem betriebsführenden Installateur Betrieb in Verbindung. Für frische Luft, in jedem Raum, sorgt die ebenfalls verbaute **kontrollierte Wohnraumlüftung. Zwei überdachte PKW-Stellplätze inkl. Dachbegrünung,** stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe zu Ihrem Hauseingang zur Verfügung. **Eine Wallbox ist im Carportbereich, für Ihr Elektrofahrzeug bereits installiert. Der praktische ebenerdige Kellerersatzraum** befindet sich gleich neben Ihrem Hauseingang und Ihren PKW-Stellplätzen. Die Außenanlage im Allgemeinbereich, ist **mit "Natur im Garten" Partnerfirmen geplant worden,** heimischen Pflanzen, schattenspendende Bäume und Carportbegrünung sorgen für ein **angenehmes Mikroklima.** Ebenso kann bei Ihrem Haus **optional ein ca. 3000l Regenwassertank** im Garten verbaut werden. Damit speichern Sie Niederschlagswasser, dass Sie für Ihre Gartenbewässerung verbrauchen können, was ressourcenschonend und wirtschaftlich ist. Ihr gesamtes Gebäude ist bereits **mit modernster Glasfasertechnologie von A1** ausgestattet. Genießen Sie **Internet und IP-Fernsehkanäle in "Lichtgeschwindigkeit".** Ihre Kinder werden es Ihnen danken und Sie selbst werden Ihre Homeofficezeiten genießen, wenn es viel schneller als im Büro läuft! Ihr Zuhause übertrifft alle bauphysikalischen und haustechnischen Mindestanforderungen bei weitem, daher können Sie die **höchstmögliche NÖ Wohnbauförderung** (max. Einkommensgrenzen berücksichtigt) in Anspruch nehmen! **Alle Anschaffungskosten sind bereits bezahlt und im Kaufpreis inkludiert.** Ihre Immobilie wird Sie auf Jahrzehnte mit **geringsten Betriebskosten verwöhnen** und Sie noch dazu so energieunabhängig, wie momentan technisch und wirtschaftlich möglich, machen. Genießen Sie die geringen Betriebskosten und **Ihr ganzjähriges angenehmes Wohnraumklima in einem wunderschönen Designerhaus,** wie Sie es wahrscheinlich noch nie erlebt haben. **Die "Kamptalvillen"** entstehen im Zentrum von Grafenegg und gewährleisten neben einer entspannten Umgebung, perfekte Infrastruktur in fußläufiger Distanz: - Supermarkt 2 Gehminuten - Neue Mittelschule 3 Gehminuten - Bank 4 Gehminuten - Bäcker, Gastronomie 6 Gehminuten - Landeskindergarten 7 Gehminuten - Bahnhof (Franz Josefs Bahn Krems/Wien) 15 Gehminuten - Schloss Grafenegg 30 Gehminuten Die zentrale Lage mit Anbindung an die S5 ermöglicht Ihnen bequeme Autofahrten, so erreichen Sie Krems in 15 min, St. Pölten in 25 min, Tulln in 25 min, Wien in 50

min. Freunde des öffentlichen Verkehrs werden die fußläufige Distanz zur Station der Franz Josefs Bahn (Krems ca. 10 min, Wien ca. 55 min) schätzen. **Das angenehme Weinklima** mit dem umfangreichen Angebot an Gastronomie, Heurigen, Kunst, Kultur, Einkaufsmöglichkeiten und Sportangeboten **runden Ihr Wohnerlebnis zum höchstmöglichen Wohngenuss ab.** Wir wünschen Ihnen schon jetzt, **von Herzen, viel Freude, Glück und Wohngenuss** mit Ihrem neuen Zuhause, Sie werden es genießen! **Ihre Freunde und Verwandten werden Sie beneiden!** ???? Ihr REMAX-TeamAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 31.7  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwäB  
rmebedarf:  
Faktor Gesamt0.48  
energieeffizien  
z:  
Klasse Faktor A++  
Gesamtenergi  
eeffizienz: