

Charmantes Landhaus mit uneinsehbarem Garten



Landhaus

Objektnummer: 2442_2177

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2061 Obritz
Baujahr:	ca. 1996
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	248,00 m ²
Nutzfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 92,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

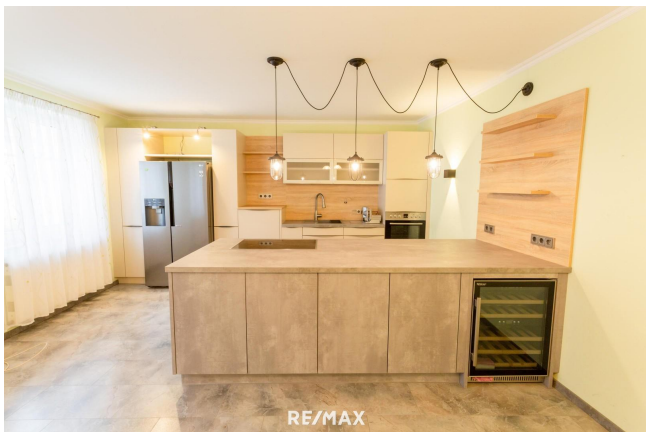
Ihr Ansprechpartner

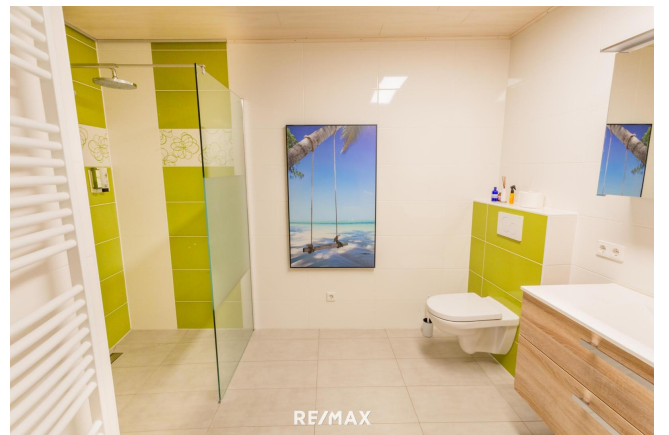


Harald Seitner

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

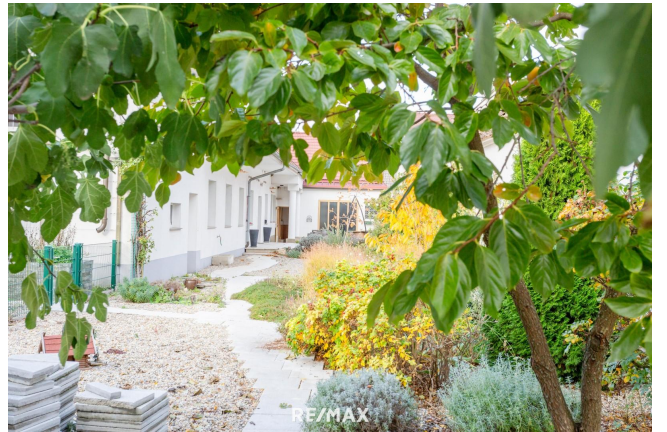
H +436645156860







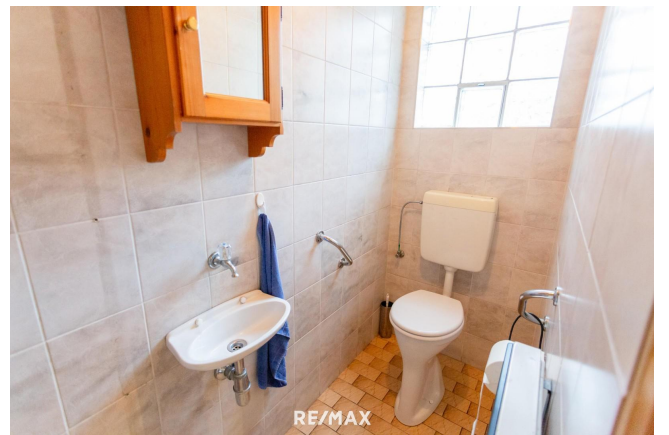


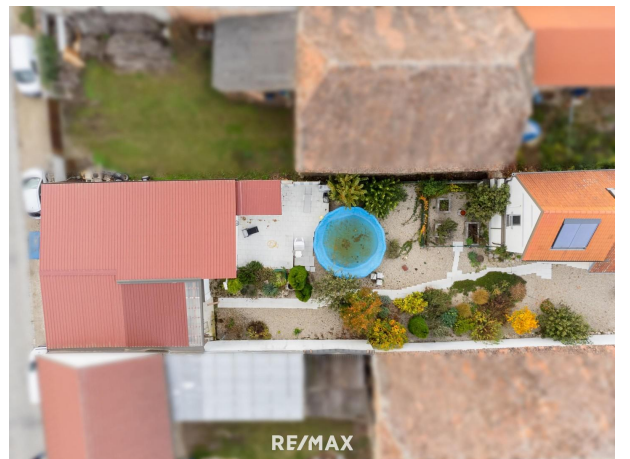
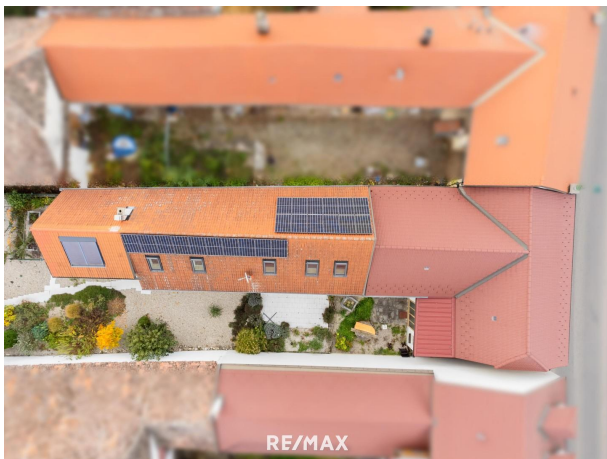


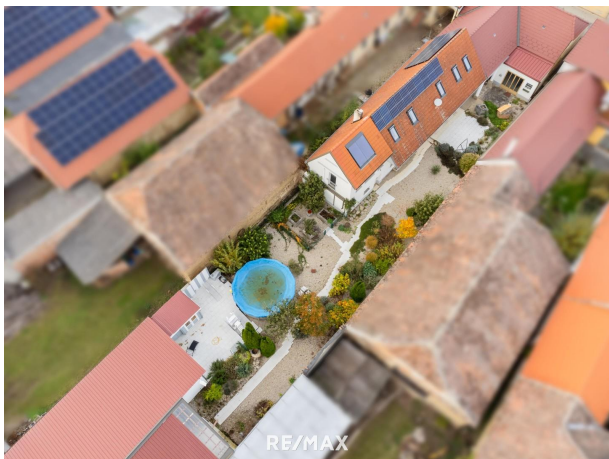












Objektbeschreibung

Für Alle, die sich ein Zuhause mit großzügiger Wohnfläche in ländlicher Lage wünschen, ist diese Immobilie in 2061 Obritz – Gemeinde Hadres – wie geschaffen. Eingebettet in einem ca. 870 m² großen Grundstück bietet diese Immobilie neben einem modernen Wohnhaus (Baujahr ca. 1996) mit ca. 154 m² Wohnfläche, einen Altbestand (Baujahr ca. 1900) mit ca. 94 m² Wohnfläche sowie ein Nebengebäude mit ca. 150 m². Die perfekte Basis für ein Mehrgenerationenhaus oder um Wohnen und Arbeiten zu verbinden ist somit gegeben!

WOHNHAUS ca. 154 m²: Das 1996 errichtete Wohnhaus überzeugt vor allem mit einem großzügigen Grundriss sowie top moderner effizienter Haustechnik (Holzvergaserofen, Photovoltaik, Klimaanlage im DG mit Luftwärmepumpe, Solar Pool ...). **Erdgeschoß:** - Eine zentrale Diele - Eine offene Wohnküche (ca. 27,5 m²) - Ein top modernes Badezimmer mit bodenebener Dusche, WC (ca. 8 m²) - Ein Hauswirtschaftsraum - Verbindungsmöglichkeit Altbestand (ca. 16 m²) - Ein Abstellraum - Ein Treppenaufgang **Obergeschoß:** - Ein großzügiger Wohnbereich (ca. 29,5 m²) - Ein helles Zimmer, nahezu bodentiefe Fenster, Klimaanlage (ca. 21,5 m²) - Ein weiteres Zimmer mit integrierter Dusche und WC (ca. 33,8 m²) Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Haustechnikraum (Holzvergaserofen, Photovoltaik, Pufferspeicher). **ALTBESTAND ca. 94 m²:** Das ca. 1900 errichtete Wohnhaus präsentiert sich in adaptierungsbedürftigem Zustand und bietet folgende Räumlichkeiten: - Eine Küche (ca. 18 m²) - Ein gartenseitiges Zimmer (ca. 16 m²) - Zwei weitere straßenseitige Zimmer (ca. 21 m² und 19,5 m²) - Ein Bad mit Dusche und WC (ca. 5,5 m²) - Ein Abstellraum Ergänzt wird das Raumangebot durch eine ehemalige „Durchfahrt“ in den Innenhof, die derzeit als großer geschlossener Lagerraum/Vorraum genutzt wird, sowie ein WC und ein Erdkeller. **Außenbereich/Garten:** Die einem Streckhof gleiche Liegenschaft bietet mit seinem uneinsehbaren Grundstück - neben maximaler Privatsphäre - wunderbare Plätze zum Genießen und Gestalten. Gartenfreunde werden mit diesem Garten Ihre wahre Freude haben – so finden sich neben mediterranen Pflanzen natürlich auch heimische Obstbäume, Sträucher und Blumenpracht. Die vorhandenen Hochbeete bieten wunderbar Platz für Biogemüse, das Pool mit Gartenhaus lädt zum Relaxen ein. Ein eigener Hausbrunnen versorgt die Gartenbewässerung. Ein großes Nebengebäude (ca. 150 m²) bietet Platz zum Unterstellen Ihrer Gerätschaften/Fahrzeuge sowie zur Lagerung. **Infrastruktur:** Die Gemeinde Hadres bietet eine perfekte Infrastruktur mit allen Annehmlichkeiten, um ein entspanntes und aktives Leben führen zu können: Nahversorger, Ärzte, Kindergarten und Volksschule, Gastronomie, Heurigenbetriebe und ein reges Vereinsleben! **Entfernungen:** Hollabrunn: ca. 25 min Retz: ca. 25 min Znaim: ca. 30 min Mistelbach: ca. 40 min Wien: ca. 55 min Gerne präsentiere ich Ihnen Ihr neues Zuhause bei einer gemeinsamen Besichtigung – ich freue mich auf ein persönliches Kennenlernen! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 92.4 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 1.3

Effizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz C

ntenergieeffizienz: