

## Exklusives Domizil am Kampalstausee



Drohnenaufnahme - Südwestseite

**Objektnummer: 2442\_2279**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3543 Krumau am Kamp
<b>Baujahr:</b>	ca. 2002
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	237,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	740.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Heribert Angerer, Akad. IM**

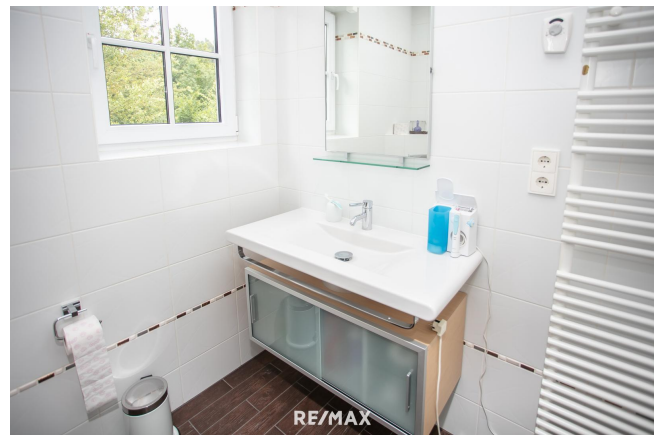
RE/MAX Balance in Krems  
Wachaustraße 18  
3500 Krems an der Donau









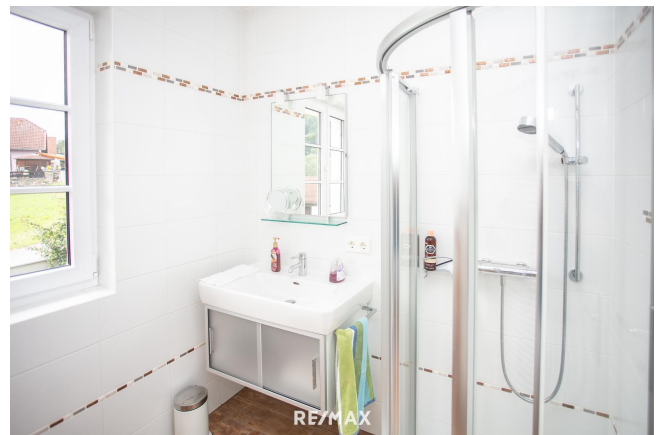
































## Objektbeschreibung

Nur ca. 250 m vom Seeufer des Thurnberger Stausees entfernt - in etwas erhöhter Lage - wurde das exklusive Wohnhaus im Jahr 2002 in Massivbauweise errichtet. Eingebettet in einem großzügigen Grundstück von ca. 1.121 m<sup>2</sup> bietet das hochwertige Einfamilienhaus auf drei Etagen eine Nutzfläche von insgesamt ca. 383 m<sup>2</sup> und vereint stilvolle Architektur mit höchstem Wohnkomfort und einer Vielzahl an Annehmlichkeiten mit viel Privatsphäre in berausender Naturlage. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort zuhause fühlen werden. Hochwertige Materialien, liebevolle Details und ein durchdachter Grundriss lassen keine Wünsche offen. Genießen Sie entspannte Stunden im sonnigen Wintergarten oder auf einer der beiden Terrassen mit atemberaubendem Blick ins Grüne. Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Das vorhandene Raumangebot gliedert sich wie folgt:

**Erdgeschoß (ca. 122 m<sup>2</sup>):** • Vorraum: ca. 8 m<sup>2</sup> • Diele: ca. 20 m<sup>2</sup> • Garderobe: ca. 6 m<sup>2</sup> • Zimmer: ca. 14 m<sup>2</sup> • Wohnküche: ca. 25 m<sup>2</sup> • Wohnzimmer: ca. 28 m<sup>2</sup> • Wintergarten: ca. 11 m<sup>2</sup> • Badezimmer mit Dusche: ca. 4m<sup>2</sup> • Separates WC

**Dachgeschoß (ca. 115 m<sup>2</sup>):** • Vorraum: ca. 26 m<sup>2</sup> • Zimmer mit Balkon: ca. 20 m<sup>2</sup> • Zimmer mit Balkon und Ausgang in den Wintergarten: ca. 20 m<sup>2</sup> • Wintergarten: ca. 11 m<sup>2</sup> • Schlafzimmer mit Balkon (Mit Umkleidezimmer und kleinem Bad mit Dusche und WC) • Badezimmer mit Wanne und Dusche: ca. 12 m<sup>2</sup> • Separates WC

**Kellergeschoß (ca. 134m<sup>2</sup>):** • Vorraum mit Wirtschaftsraum und Ausgang in den Garten: ca. 25 m<sup>2</sup> • Abstellraum: ca. 6 m<sup>2</sup> • Waschraum: ca. 8 m<sup>2</sup> • Saunabereich mit Dusche und separatem WC: ca. 21 m<sup>2</sup> • Ruheraum mit Küche: ca. 28 m<sup>2</sup> • Hobbyraum: ca. 12 m<sup>2</sup> • Heizraum: ca. 15 m<sup>2</sup> • Tankraum: ca. 9 m<sup>2</sup>

Die pflegeleichten Gartenbereiche bieten nicht nur einen herrlichen Ausblick in die für die Region typische Landschaft, sondern auch vielfältige Möglichkeiten zur kreativen Gestaltung. Stellplätze für Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Gäste stehen in der Doppelgarage sowie in der großzügigen Einfahrt zur Verfügung. **Besonderheiten der Liegenschaft:** • Hochwertige Materialien • Rollläden an fast allen Fenstern • Ruhelage mit Aussicht auf den Stausee • Fußbodenheizung (Öl) • Kachelofen in der Diele • Kaminofen im Wohnzimmer • Wintergarten EG und OG • Saunaraum • Distanz zum Stausee ca. 250 m • Freizeitmöglichkeiten

Besonders hervorzuheben ist der exklusive Zugang zum Kampstausee, der ausschließlich den Anrainern des Siedlungsgebietes Kampfeld zur Verfügung steht. Als kleinster der drei Kamptalseen im Waldviertel bietet der Thurnberger Stausee eine kleine elitäre Anrainergemeinschaft. In fußläufiger Umgebung Ihres neuen Zuhauses findet der Naturbegeisterte zahlreiche Wanderwege, einen Bootsverleih sowie einen Mini-Golf- und Tennisplatz zur aktiven Freizeitgestaltung!

**Infrastruktur:** Krumau am Kamp: Kindergarten, Volksschule, Gasthaus... Gföhl: jegliche Infrastruktur des täglichen Lebens – Supermärkte, Ärzte, Banken, Neue Mittelschule

**Entfernungen:** Gföhl ca. 12 km, Krems ca. 30 km, Wien ca. 100 km

Wir freuen uns, Ihnen diese hochwertige Immobilie in Krumau am Kamp näher vorzustellen zu dürfen und Sie bei Ihrem Kaufvorhaben zu unterstützen! Für detaillierte Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne jederzeit zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass die von uns angebotenen Immobilien nicht dauerhaft auf Fremdplattformen präsentiert werden. Sie können jedoch während der gesamten

Vermarktungszeit alle relevanten Informationen zum Objekt auf unserer Homepage unter [www.remax.at/2442-2279](http://www.remax.at/2442-2279) online nachlesen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 78.5

Einheit: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz C

Heizwärmebedarf

f:

Faktor Gesa 1.63

Heizenergieeffizienz

Einheit:

Klasse C

Faktor Gesa

Heizenergieeffizienz

Einheit: