

## Großzügiges Wohnhaus in Kautzen



Haus in Kautzen

**Objektnummer: 2442\_2282**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3851 Kautzen
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	171,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 250,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,49
<b>Kaufpreis:</b>	247.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



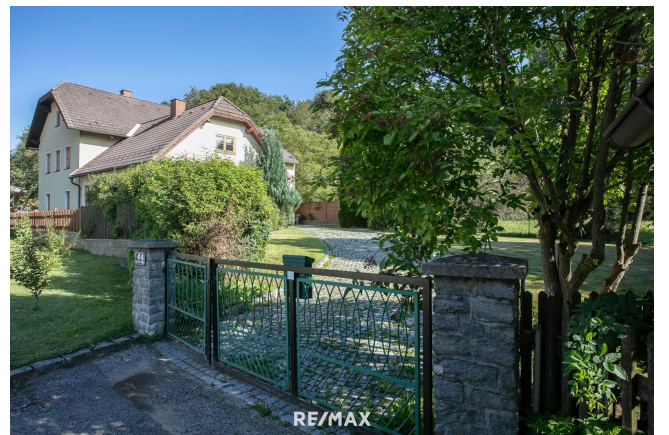
**Heribert Angerer, Akad. IM**

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

H +4369910851173

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

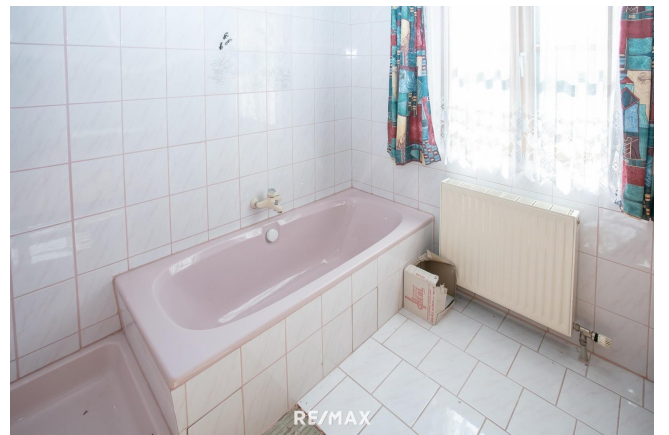










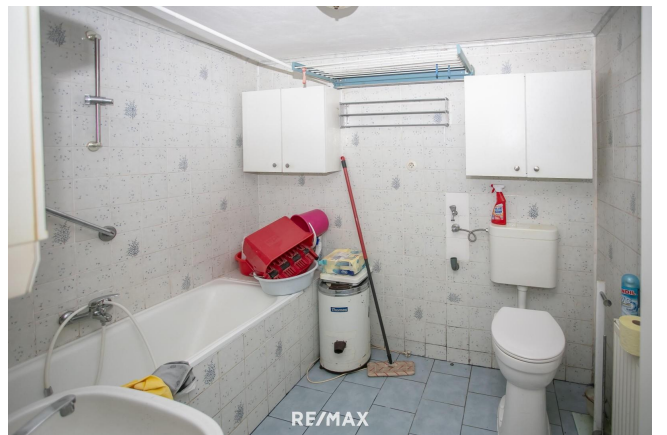


















## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem großzügigen Haus im Bezirk Waidhofen an der Thaya. Dann könnten Sie nun fündig geworden sein. Dieses Haus bietet durch seine Größe abwechslungsreiche Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage und ein Abstellraum mit elektrischen Toren bieten neben Abstellflächen auch genügend Platz für eine Hobbywerkstatt, zusätzlich gibt es noch einen weiteren etwas kleineren Abstellraum mit Garagentor, welche für Gartengeräte genutzt wird. Die ausgebauten Nutzflächen im Dachgeschoss bieten weitere Stauraum und genügend Platz für Hobbys. Das Objekt ist auf einem großzügigen Grundstück von ca. 900 m<sup>2</sup> eingebettet und erstreckt sich über drei Etagen. Das vorhandene Raumangebot gliedert sich wie folgt: **Erdgeschoss Altbau (ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche):** • Vorraum: ca. 6 m<sup>2</sup> • Wohnküche: ca. 13 m<sup>2</sup> • Zimmer: ca. 11 m<sup>2</sup> • Zimmer: ca. 20 m<sup>2</sup> • Badezimmer mit Wanne und WC • Zugang zu den Abstellräumen **Dachgeschoss Altbau:** • Vorraum: ca. 9 m<sup>2</sup> • Raum: ca. 11 m<sup>2</sup> **Raumaufteilung der Nutzflächen im EG (ca. 102 m<sup>2</sup>):** (Diese befinden sich unter den Wohnflächen im Neubau) • Flur: ca. 7 m<sup>2</sup> • Hobbyraum mit Dusche: ca. 27 m<sup>2</sup> • Abstellraum: ca. 15 m<sup>2</sup> • Abstellraum mit Garagentor: ca. 24 m<sup>2</sup> • Garage: ca. 29 m<sup>2</sup> **Erster Stock Neubau Bj. ca. 1990 ( ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche):** • Flur: ca. 16 m<sup>2</sup> • Wohnzimmer: ca. 32 m<sup>2</sup> • Küche: ca. 14 m<sup>2</sup> • Abstellraum: ca. 4 m<sup>2</sup> • Zimmer 1 : ca. 12 m<sup>2</sup> • Zimmer 2: ca. 13 m<sup>2</sup> • Zimmer 3: ca. 14 m<sup>2</sup> • Badezimmer mit Wanne u. Dusche: ca. 6 m<sup>2</sup> • Separates WC **Dachgeschoss Neubau (ca. 61 m<sup>2</sup>Nutzfläche.):** • Vorraum: ca. 3 m<sup>2</sup> • Hobbyraum: ca. 14 m<sup>2</sup> • Hobbyraum: ca. 20 m<sup>2</sup> • Lagerraum: ca. 11 m<sup>2</sup> • Hobbywerkstatt : ca. 13 m<sup>2</sup> Beheizt wird das Haus mittels Flüssiggas. Dieses Haus bietet nicht nur ausreichend Platz für eine große Familie, sondern auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für handwerkliche Tätigkeiten, als Stauraum oder für Hobbys. Durch die flexible Raumaufteilung und die großzügigen Nutzflächen lässt sich dieses Haus optimal an individuelle Bedürfnisse anpassen. Die Kombination aus Wohn- und Nutzflächen macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für alle, die sowohl Raum für ihre Familie als auch für ihre Leidenschaften suchen. **Infrastruktur:** Kautzen: Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule Kautzen. Karlstein an der Thaya: jegliche Infrastruktur des täglichen Lebens – Supermärkte, Ärzte, Banken, Berufsschule und weiterführende Schulen. **Entfernungen:** Karlstein an der Thaya ca. 16 km, Krems ca. 84 km, Wien ca. 138 km Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie in Kautzen näher vorzustellen und Sie bei Ihrem Kaufvorhaben zu unterstützen. 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/2442-2282](http://www.remax.at/2442-2282) online nachlesen Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 250.4

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

Klasse Hei G

zwärmebe

darf:

Faktor Ges 2.49



amtenergie  
effizienz:  
Klasse D  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz: