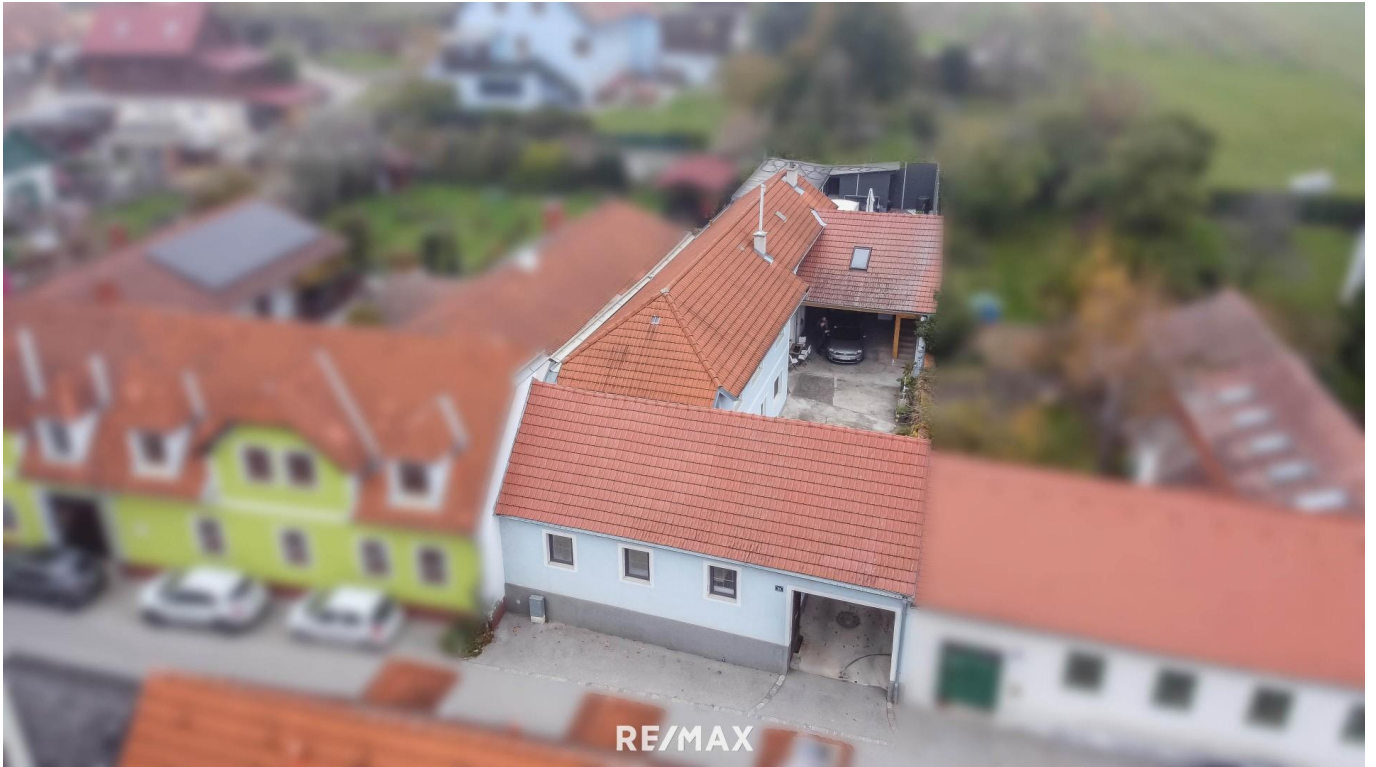


Wohnen, Arbeiten und Entspannen – alles unter einem Dach



Haus in Schiltern

Objektnummer: 2442_2374

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3553 Schiltern
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	165,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	327.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Heribert Angerer, Akad. IM

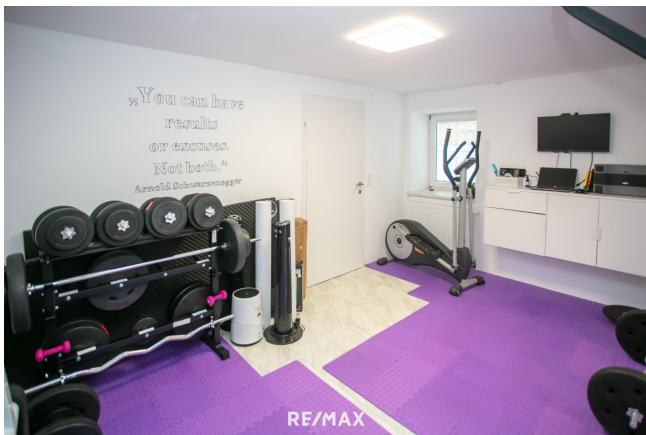
RE/MAX Balance in Krems
Wachaustraße 18
3500 Krems an der Donau

H +4369910851173

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

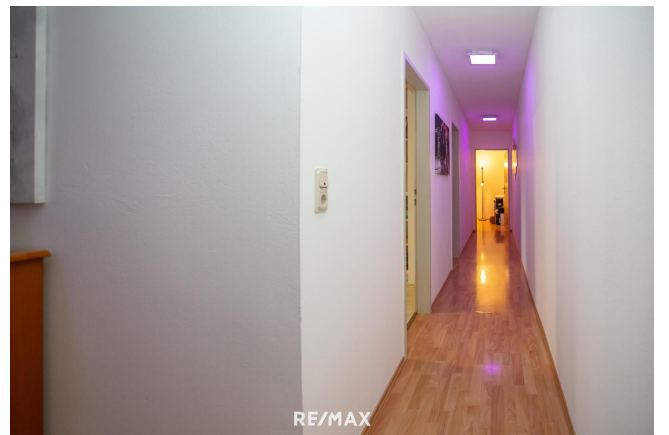




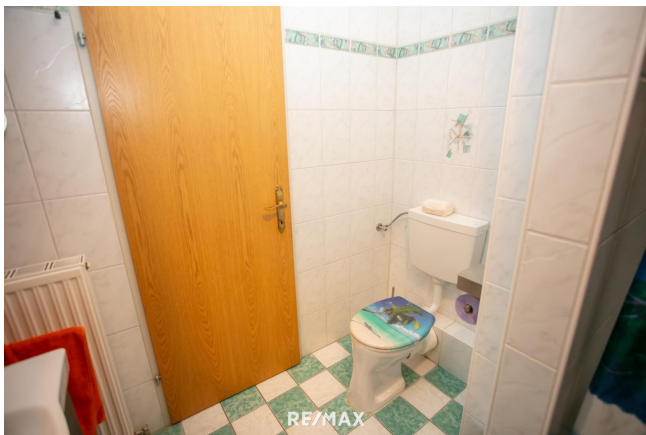






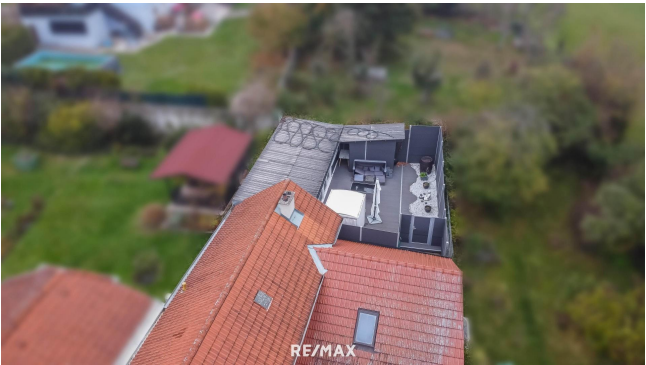












Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Haus vereint Wohnen, Arbeiten und Entspannen auf harmonische Weise. Dabei können Sie Ihre Zeit voll und ganz genießen, ohne sich um aufwendige Gartenarbeit kümmern zu müssen. Über ein großzügiges Einfahrtstor gelangen Sie in den uneinsehbaren Innenhof. Von hier aus erreichen Sie sowohl die ca. 96 m² große Einstellhalle mit praktischem Abstellraum, den Heizraum, die kleine Kellerröhre, sowie die zwei separaten Hauseingänge. **Raumaufteilung im Detail: Erdgeschoss (ca. 110 m²):** Das Erdgeschoss ist in zwei Bereiche unterteilt – **Wohnen und Arbeiten. Wohnbereich:** • Vorraum • Küche • Wohnzimmer (ca. 19 m²) • Zimmer (ca. 13 m²) • Badezimmer mit Badewanne • Abstellraum (ca. 9 m²) **Arbeitsbereich:** • Vorraum • Badezimmer mit Dusche und WC • Büro 1 (ca. 18 m²) • Büro 2 mit Küchenanschlüssen (ca. 10 m²) Eine Verbindungstür ermöglicht den direkten Zugang vom Büro 1 in den Wohnbereich. **Obergeschoss (ca. 126 m²):** • Diele • Flur • Zimmer 1 (ca. 12 m²) • Zimmer 2 (ca. 16 m²) • Zimmer 3 (ca. 15 m²) • Badezimmer mit Dusche und WC • Hobbyraum mit Bar • Wellnessbereich mit Whirlpool und Sauna • Terrasse **Zusätzliche Informationen:** • **Heizung:** Wahlweise mit Öl oder festen Brennstoffen. • **Wellnessbereich:** Elektrische Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme. • **Erdgeschoss:** Fußbodenheizung im Vorraum, in der Küche und im Wohnzimmer. • **Dach:** ca. 1998 neu gedeckt. • **Fenster:** Teilweise Austausch im Jahr 1996. • **2 Stromzähler** Diese vielseitige Immobilie bietet Ihnen durchdachte Raumkonzepte, großzügige Flächen und den Komfort moderner Ausstattung – ideal für Ihre individuellen Ansprüche! **Lage und Umgebung:** Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zu den **Kittenberger Erlebnisgärten** sowie den Städten **Langenlois** und **Krems**. Hier erwartet Sie ein abwechslungsreiches Angebot an Kultur, Natur und Kulinarik. **Verkehrsanbindung:** • Langenlois: ca. 9 km • Krems: ca. 19 km • St. Pölten: ca. 47 km • Wien: ca. 84 km **Gerne präsentiere ich Ihnen diese vielseitige Liegenschaft bei einer gemeinsamen Besichtigung – ich freue mich darauf, Sie persönlich kennenzulernen!**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 132.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: D
:
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.74
Klasse: C
Faktor Gesamtenergieeffizienz: