

**Neuer Preis - Natur, Wein, Gesundheit - Ihr Haus im Weingebiet!**



**Objektnummer: 158**

**Eine Immobilie von ECS Tech Vermögensverwaltungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3541 Senftenberg
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Marion Schaflechner**

AFS Immobilien Gmbh  
Gonzagagasse 17  
1010 Wien

H +43 677 621 66388

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









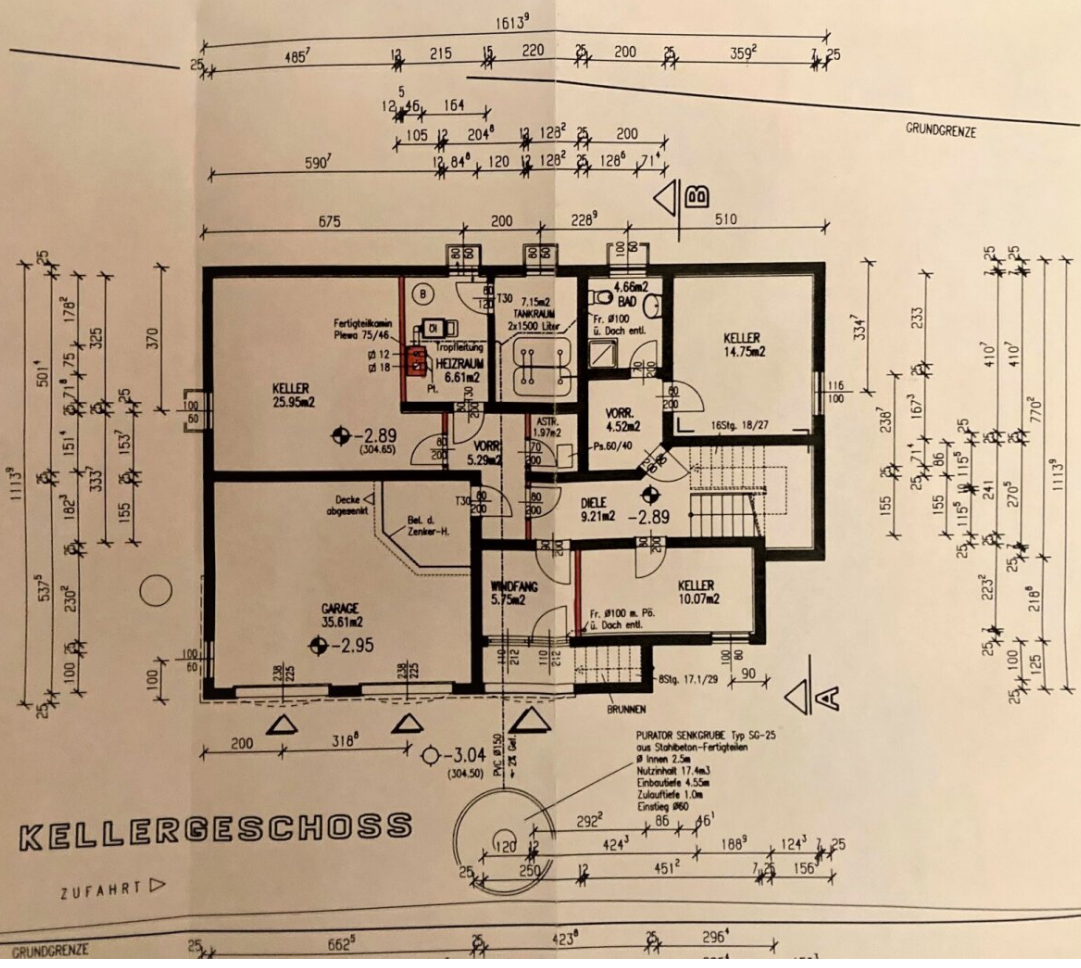






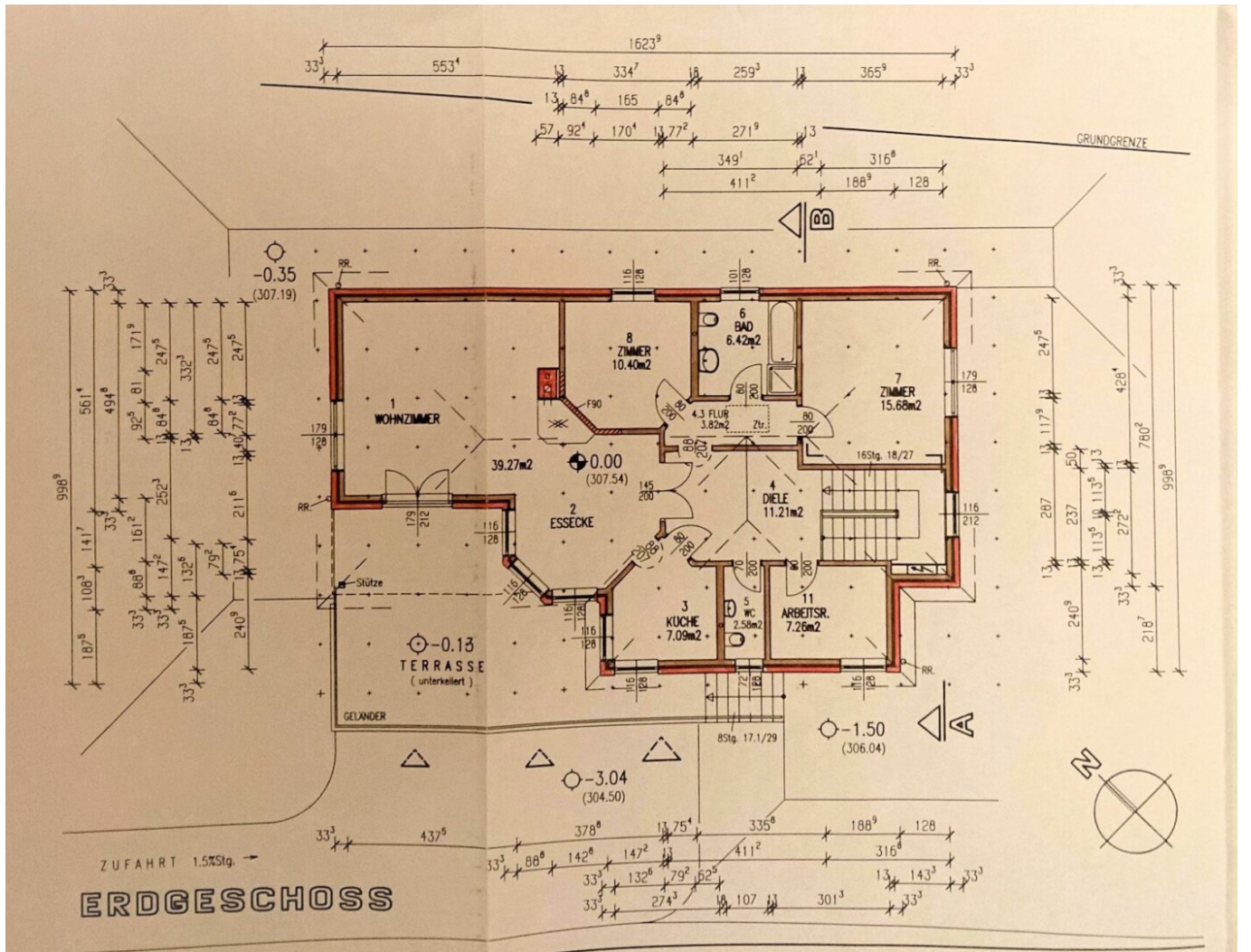


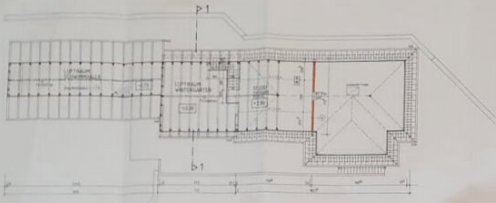




# KELLERGESCHOSS

ZUFAHRT ▷





DACHGESCHOSS M 1:100



SCHNITT 1-1 M 1:100



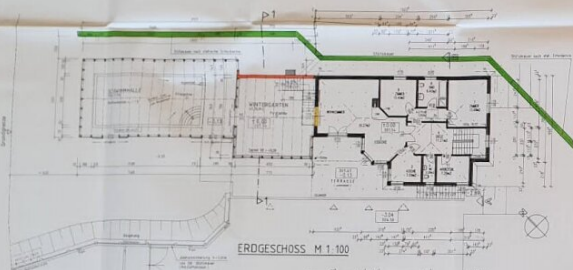
NORDWESTANSICHT M 1:100

LEGENDE AUFBAUEN

- 1) Holz  
Füllungsbauwerk  
Klebelemente  
Klebelemente  
Klebelemente  
Klebelemente  
Klebelemente
- 2) Holz  
Klebelemente  
Klebelemente  
Klebelemente  
Klebelemente  
Klebelemente
- 3) Klebelemente  
Klebelemente  
Klebelemente  
Klebelemente  
Klebelemente  
Klebelemente

LEGENDE

- ABRUCH
- REINHAU
- FEHLENDE STRUKTUREN
- HAUPTWÄNDE
- WEIL



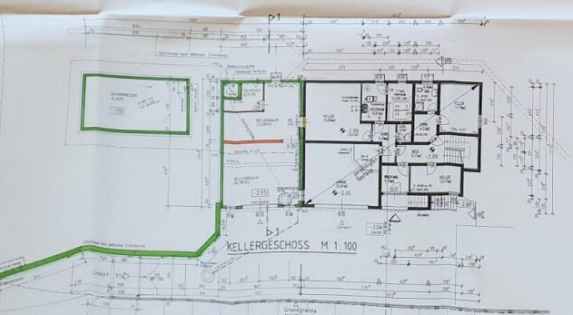
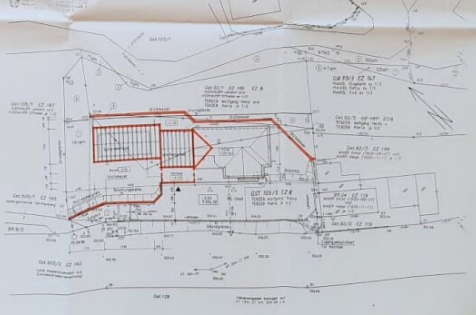
ERDGESCHOSS M 1:100



SÜDWESTANSICHT M 1:100

LAGEPLAN M 1:250

GRUNDLAGE DIE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG M = 1:250



KELLERGESCHOSS M 1:100

**EINREICHPLAN B**

ÜBER DIE ÄNDERUNG

DES BESTIMMTEN UND ANGEWANDTEN DER  
BESCHREIBUNG DER BERECHTIGUNG

UND DER VERÄNDERUNG DER BERECHTIGUNG  
UND DER VERÄNDERUNG DER BERECHTIGUNG  
UND DER VERÄNDERUNG DER BERECHTIGUNG

PLANNUMMER

VERLEGER

VERLEGER

VERLEGER

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses mit Liebe errichtete Einfamilienhaus in der Nähe von Krems.

Das Haus liegt auf einer leichten Hanglage mitten im Grünen umgeben von einer Wiese, Wald, einem verlassenen Sägewerk und ein paar Nachbarshäusern.

Es ist auf einem Sonnenhang gebaut. Über die Zufahrt gelangt man auf das ca. 2200 m<sup>2</sup> große Grundstück (gewidmet als Bauland Wohngebiet). Auf dem Vorplatz können gut zwei bis drei Autos im Freien stehen. Die beiden Garagen bieten Platz für einmal zumindest zwei Autos und in der anderen Garage ebenso - oder man nutzt diese als Bastlergarage oder für Motorräder etc.

Das Haus betritt man über einen überdachten Eingang, der vor Wind und Regen schützt, aber auch Platz für hübsche Blumen oder Pakete für etwaige Zustelldienste bietet.

Im unteren Bereich befinden sich 2 Schlafzimmer und 1 Duschbadezimmer mit Toilette.

Im hinteren Bereich ist der Keller untergebracht sowie eine Waschküche mit Fenster, der Technikraum für die Heizung und Warmwasser.

Im gesamten unteren Bereich gib es eine Fußbodenheizung.

Über eine verflieste Innentreppe gelangt man in den oberen Bereich, der einen durch die gemütliche Sitzecke willkommen heißt.

Dieser zentrale Punkt verbindet einerseits den Schlafbereich mit einem größeren Schlafzimmer inklusive eines größeren Kasten-elementes sowie einem kleineren Zimmer, welches gut als Gästezimmer verwendet werden kann. Gleich daneben ist das "Eltern"-Badezimmer mit einem Waschtisch, einer geräumigen Dusche und einem Bidet.

Gegenüber befindet sich auch das Arbeitszimmer - apropos Arbeiten: es gibt hier eine sehr gute Internetverbindung. Für all jene, die sich auskennen: bis 350 mbit (pin18).

Wieder zurück im einladenden Vorzimmerbereich hat man nun andererseits die Möglichkeit, die Küche direkt zu betreten oder über das liebevoll eingerichtete Esszimmer. Das Esszimmer geht in den Wohnzimmerbereich über, wo ein schöner Kachelofen als Zwischenelement dient.

Vom Wohnzimmerbereich gelangt man auf die große südlich ausgerichtete Terrasse, von der man einen wunderbaren Blick auf die gegenüberliegende Wiese mit dem vorbeifließenden Bach, Bäume und Hügel genießt. Auch hier hat der jetzige Eigentümer an alles gedacht - eine Markise ist versteckt angebracht und kann bei Bedarf ausgefahren werden.

Von der Terrasse ist es möglich von außen zur unteren Ebene gelangen. Man kann aber auch auf der Ebene bleiben und um die Ecke auf die Westterrasse gehen und dort am vorgelagerten Rasen verweilen. Der jetzige Besitzer hat hier Gemüse angepflanzt, weil die Pflanzen hier geschützt sind, aber auch viel Sonne bekommen.

Es gibt hier die Möglichkeit ein Pool zu errichten. Hierfür liegt eine bewilligte Einreichplanung vor und man kann jederzeit ein Pool einbauen. Die Verrohrung für das Pool ist teilweise bereits eingebaut.

Falls mehr Platz benötigt wird, besteht die Möglichkeit, den Dachboden auszubauen.

Es gibt einen eigenen Hausbrunnen, der das Objekt mit Wasser versorgt.

Die Busstation ist nur ein 1-2 Gehminuten entfernt.

Wenn Sie an dem charmanten Haus Interesse haben, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit mir. Ich freue mich über Ihren Anruf.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <5.500m  
Krankenhaus <10.000m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m  
Bank <4.000m

Post <7.500m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <9.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap