

## Historisch Wohnen! ERSTBEZUG TOP 2



**Objektnummer: 564**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4082 Aschach an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1509
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Kaufpreis:</b>	400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641  
H +43 (0) 664 355 86 22

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN  
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA  
☎ 0664 - 355 86 22

**immoagentur**  
Immobilien und mehr  
Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

AUSGEZEICHNET  
TOP  
UNTERNEHMEN  
Empfohlen  
FirmenABC

**immoagentur**  
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM





**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU € 2.000,-  
BEI ERFOLGREICHER  
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIER!**



immoagentur  
www.herz-immoagentur.at

IMMOBILIEN-  
MÄKLER  
VOR ORT

+43 (0) 7242 911 420 +43 (0) 664 355 86 22 office@herz-immoagentur.at



**Michael Tüchler, MBA MPA**  
Geschäftsführender Gesellschafter,  
Akad. Immobilienmanager



Herz-ImmoAgentur GmbH

+43 (0) 664 - 355 86 22  
office@herz-immoagentur.at

Welser Straße 48, Top 3  
4614 Marchtrenk, AUSTRIA

**DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT**





LEGENDE

- BESTAND
- ABRUCH
- NEU



WOHNNUTZFLÄCHE - TOP-1

- VORRAUM 3,92m<sup>2</sup>
- BAD 4,84m<sup>2</sup>
- SCHLAFZIMMER 14,76m<sup>2</sup>
- ABSTELLRAUM 2,05m<sup>2</sup>
- WOHNKÜCHE 29,93m<sup>2</sup>

GESAMT.NF. 53,50m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE - TOP-2

- VORRAUM 11,81m<sup>2</sup>
- WC 1,49m<sup>2</sup>
- ABSTELLRAUM 2,14m<sup>2</sup>
- ZIMMER-1 10,75m<sup>2</sup>
- ZIMMER-2 17,20m<sup>2</sup>
- BAD 6,54m<sup>2</sup>
- SCHLAFZIMMER 12,38m<sup>2</sup>
- WOHNKÜCHE 39,19m<sup>2</sup>

GESAMT.NF. 101,32m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Historisch Wohnen! ERSTBEZUG TOP

Das historische und denkmalgeschützte Gebäude wurde im Jahr 1509 als Rathaus erbaut und nach einem Brand 1804 umgebaut. Direkt an der Donaupromenade im historischen Ortskern der Gemeinde Aschach an der Donau befindet sich diese Wohnung, eingebettet im Donautal mit erstklassigem, attraktivem **und unverbautem Blick** auf die Donau und der Donaupromenade.

Die Wohnung besticht durch ihre Geschichte, Lage und dem besonderen Flair. Neu saniert im 1. Obergeschoss mit ca. 102 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ein attraktives Wohnen mit schönem Ambiente.

**\*\* Eigentum statt Miete \*\***

IMMOBILIE OHNE STRESS ?

### Wissenswertes!

- Erbaut 1509
- **ERSTBEZUG** Top 2
- Altbauwohnung, Generalsaniert 2018
- 102 m<sup>2</sup>
- Stock 1
- 4 Zimmer
- Vorraum
- Abstellraum

- WC
- Badezimmer
- Kellerabteil
- zentral begehbar
- Fernwärme mit Zentralheizung
- Energiekennzahl HWB 107, fGEE 1,46
- öffentliche Parkplätze vor Ort
- v.m.

**Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in den eigenen 4 Wänden einer sanierten Altbauwohnung direkt an der Donaupromenade im Urlaubsparadies in Aschach an der Donau.**

Wir hoffen, Ihr Interesse geweckt zu haben und stehen Ihnen gerne bezüglich weiterer Informationen in einem Beratungstermin zur Verfügung. Sichern Sie diese Wohnung der Sonderklasse in dieser besonderen und historischen Lage! Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder.

Preis € 400.000,-

**Verhandlungsbasis! Machen Sie uns ein Angebot**

**KONTAKT:**

**Herz-Immo Agentur GmbH**

Michael Tüchler, MBA, MPA

Akademischer Immobilienmanager

Geschäftsführender Gesellschafter & Alleineigentümer

Tel: +43 (0) 664 355 86 22

**\*\* Eigentum statt Miete \*\***

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Angaben (Vor- und Familienname, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur GmbH als Doppelmakler tätig ist. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf der unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>) Nebenkostenübersicht unter [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar.

**\*\* Eigentum statt Miete \*\***

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap