

Traumhaftes Haus in Emmersdorf an der Donau - Wohnoase am Tor der Wachau mit vielen Extras!



**MAXIMILIAN
MAYRHOFFER**
IMMOBILIENKANZLEI

Haus zu verkaufen

Traumhaftes Einfamilienhaus in Emmersdorf an der Donau
Wohnoase am Tor der Wachau mit vielen Extras!

www.maximilian-mayrhofer.at | +43 664 51 55 985 | info@maximilian-mayrhofer.at

Objektnummer: 7984/74

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3644 Emmersdorf an der Donau
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	215,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	D 147,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer - Mayrhofer GmbH
Hübnersiedlung 4
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85





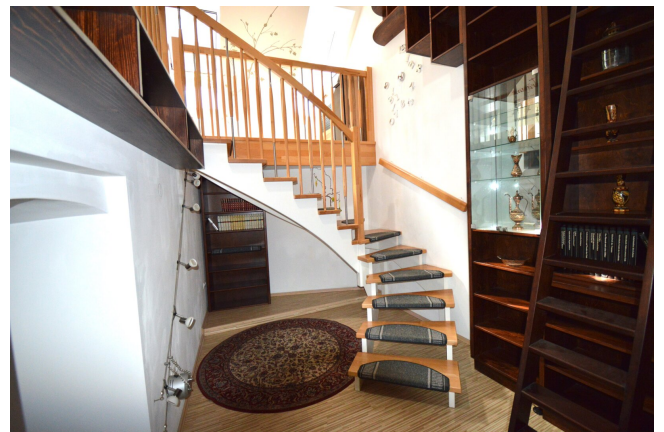






























Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Emmersdorf an der Donau, am Tor in die malerische Wachau! Dieses traumhafte Haus bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables Wohnen wünschen: ein großzügiges Platzangebot von 215m² Wohnfläche, geräumige Zimmer, einen gepflegten Zustand und eine ruhige, grüne Lage mit erholsamen Fernblick. Hier können Sie sich zurücklehnen und die Schönheit der Natur genießen, während Sie gleichzeitig von einer modernen und hochwertigen Ausstattung umgeben sind.

Das Haus beeindruckt bereits von außen mit seinem charmanten und gut in die Region passenden Erscheinungsbild. Im Inneren erwartet Sie eine offene und einladende Atmosphäre, die durch die Verwendung von geschmackvollen Fliesen und Parkett unterstrichen wird. Die großzügigen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und geben Ihnen das Gefühl von Freiheit und Weite.

Die Wohnfläche teilt sich auf 2 Etagen auf und bietet Ihnen reichlich Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Im Erdgeschoss befinden sich die geräumige Wohnküche mit einer hochwertigen Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt, sowie ein gemütliches Speisezimmer und ein separates Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einer der beiden Terrassen. Hier können Sie entspannte Abende mit Freunden und Familie verbringen oder einfach nur die Aussicht auf die umliegenden grünen Hügel genießen. Ebenfalls im Erdgeschoss ist ein großes Büro, ein Schlafzimmer inklusive Infrarotkabine sowie eine Bibliothek die die Herzen von Bücherfreunden höher schlagen lässt.

Im oberen Stockwerk befindet sich ein großes Wohnloft welches liebevoll gestaltet wurde und nicht nur durch den Schwedenofen und die freigelegten Deckenbalken zu gemütlichen Stunden einlädt. Eine Abtrennung von 1-2 Zimmern wäre hier vorstellbar. Vom Wohnloft aus gelangen Sie auch auf die großzügige und uneinsehbare Terrasse mit Whirlpool, Sonnenliegen und Zugang zum schön angelegten Garten. Ebenfalls im Obergeschoss befindet sich der Master-Bedroom mit eigenem Bad und begehbaren Schrankraum.

Eines der vielen Highlights dieses Hauses ist zweifellos der wunderschöne, vollständig eingefriedete Garten, der Sie in eine Oase der Ruhe und Entspannung versetzt. Hier können Sie von Blicken geschützt, inmitten von Blumen und Bäumen die Seele baumeln lassen und dem Trubel des Alltags entfliehen. Die zwei Terrassen bieten Ihnen außerdem die Möglichkeit,

im Freien zu speisen und zu entspannen.

Im, durch ein elektrisches Tor absperrbaren, Innenhof befindet sich ein vollausgestattetes Fitnessstudio sowie ein Keller und zwei Lagerräume. Für Ihr Auto stehen Ihnen gleich 4 Stellplätze und ein Carport zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken um Parkplatzprobleme machen müssen. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine moderne Zentralheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt, bisher wurde jedoch zumeist nur mit den Holzöfen geheizt.

Die Lage des Hauses ist perfekt für alle, die die Natur lieben und trotzdem eine gute Verkehrsanbindung wünschen. Mit dem Bus erreichen Sie bequem die umliegenden Ortschaften und Städte, während Sie hier in Emmersdorf an der Donau die Ruhe und Beschaulichkeit eines kleinen Dorfes und die traumhafte Wachau genießen können.

Wenn Sie sich für diese Immobilie, ein leistbares Fertighaus oder eine günstige Finanzierung ohne Mindesteigenkapital interessieren, senden Sie uns gerne eine Anfrage! Beachten Sie bitte dabei, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Anschrift und der Telefonnummer sowie Mailadresse bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m
Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap