

# Schönes Familienhaus mit ausgezeichnetem Ausblick auf die Donau



**Objektnummer: 11053**

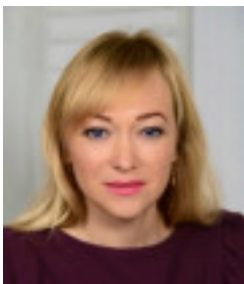
**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3422 Greifenstein
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	240,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

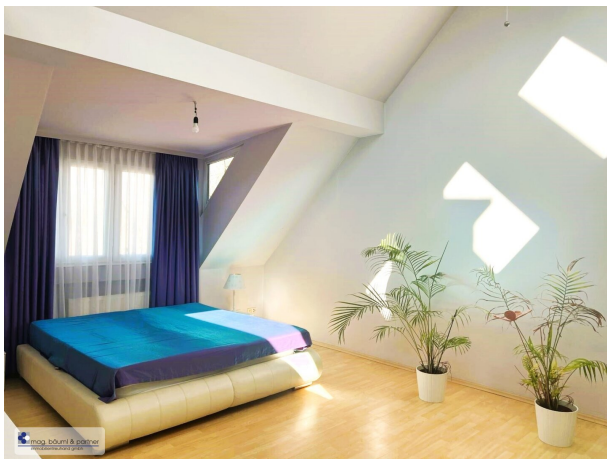


**Mag. Nataliia Enzlinger**

Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Hietzinger Kai 5/7  
1130 Wien

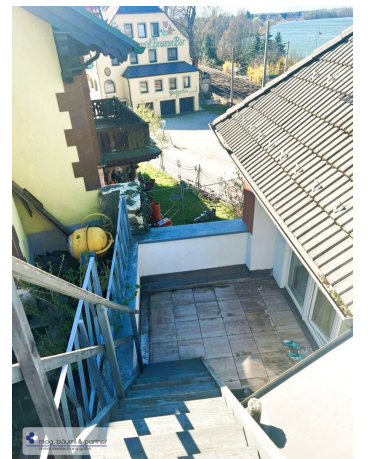
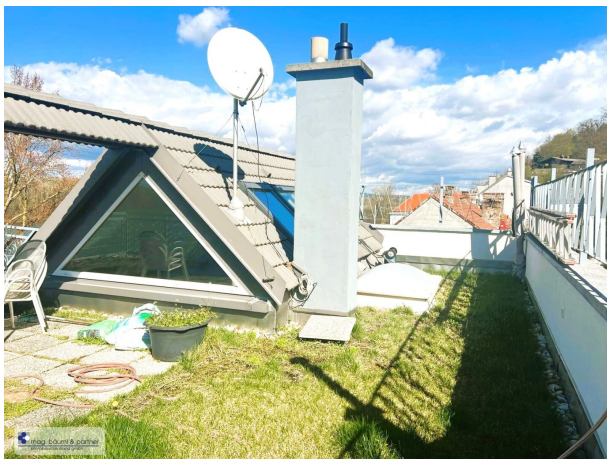
T +43 1 877 867 017



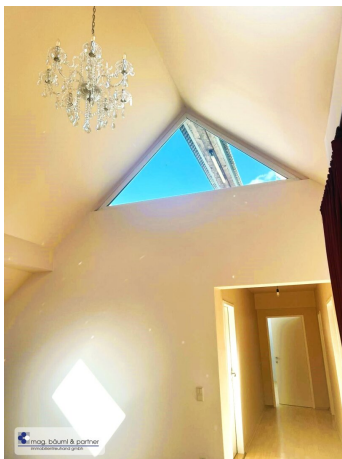
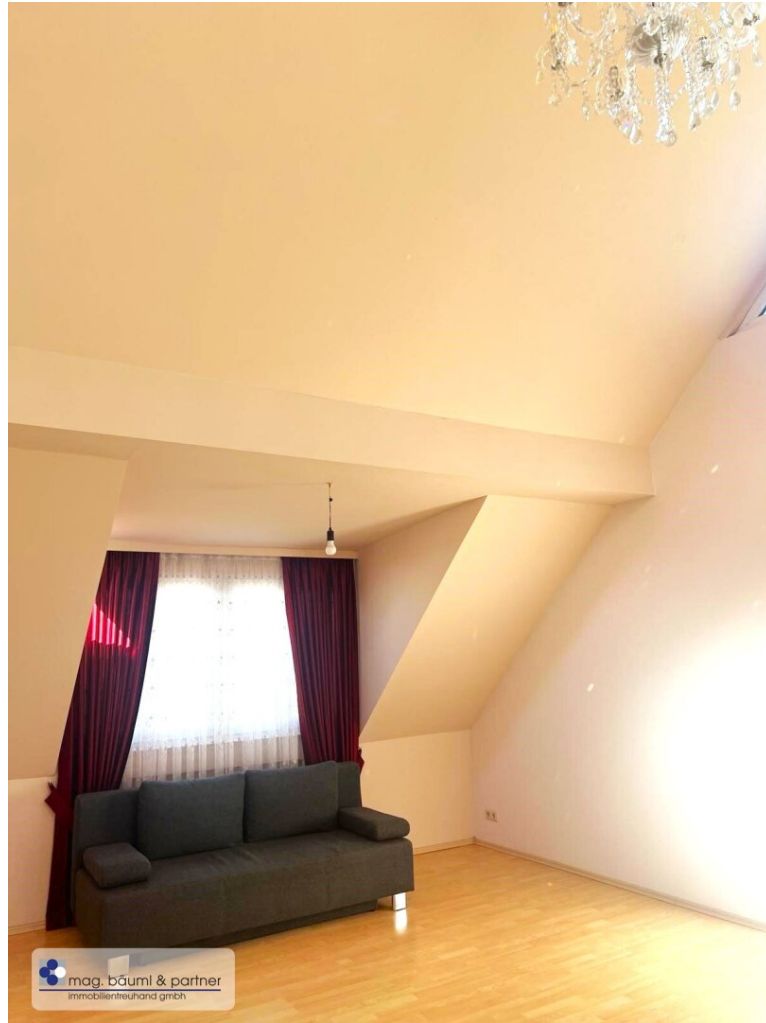


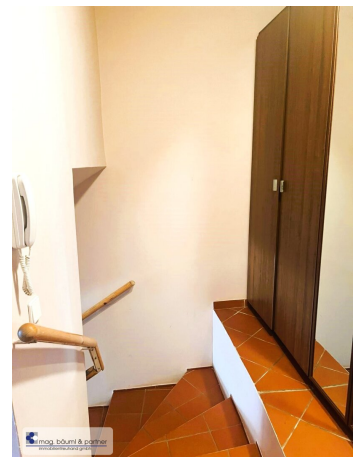
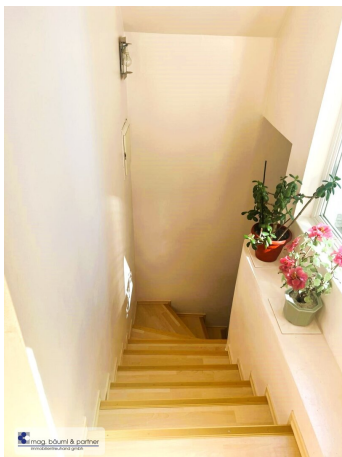


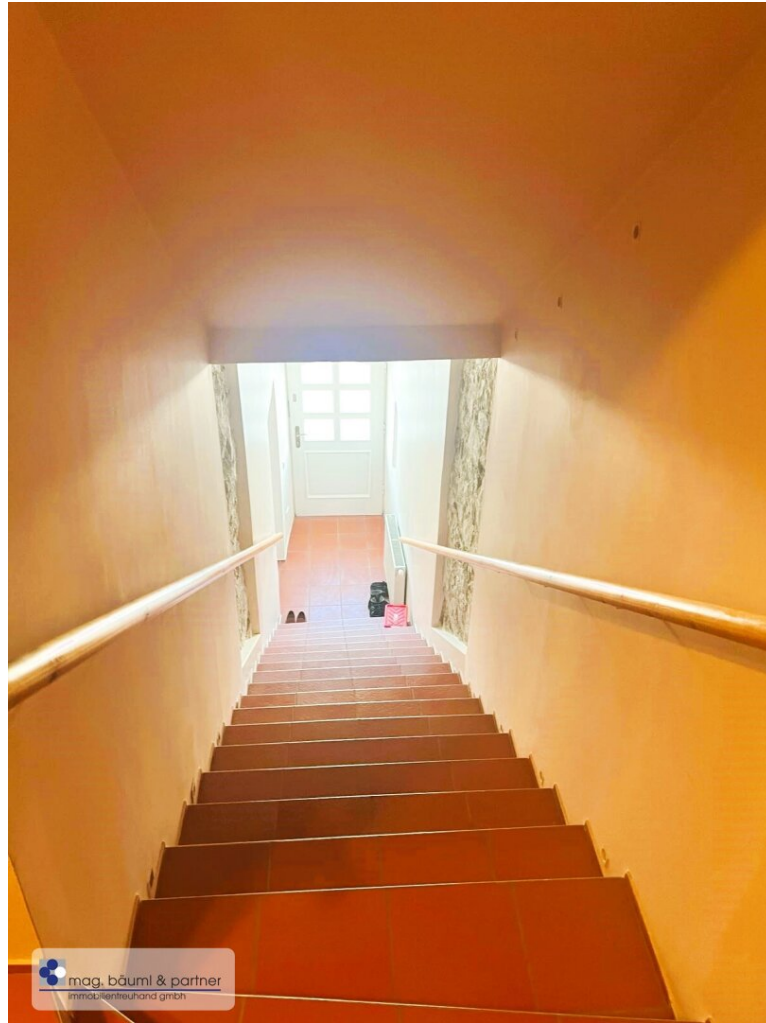








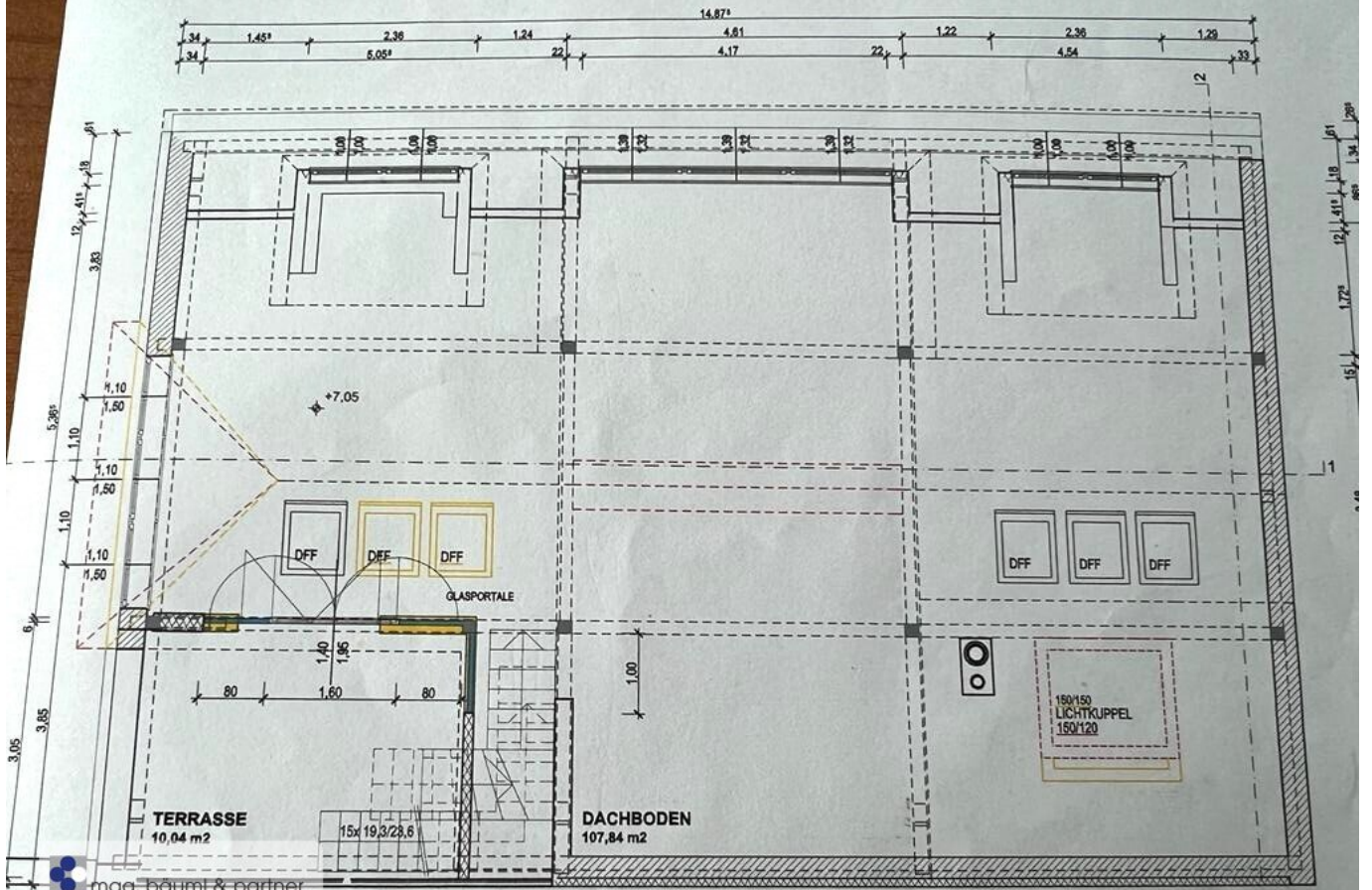








# STRASSENANSICHT



mag. bauml & partner  
immobilienreuehand gmbh

## DACHGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- Grundfläche - 152 m<sup>2</sup> (lt.GBAZ)
- Wohnfläche - 240,68 m<sup>2</sup>
- 6,5 Zimmer
- Wellnessbereich an der Donau
- großer Weinkeller - 165 m<sup>2</sup>
- Sat-Anlage
- Große Dachterrasse mit ausgezeichnetem Ausblick
- Baujahr 1900
- Vollsaniert - 2015
- **Eigengrund !!!**

## Beschreibung:

### Die Raumaufteilung:

**Erdgeschoß: gesamt 35,75 m<sup>2</sup>** (ausgenommen Garage)

- Vorraum - 2,17 m<sup>2</sup>

- Zimmer - 20,83 m<sup>2</sup>
- Küche (alle Anschlüsse vorbereitet) - 8,36 m<sup>2</sup>
- Bad und WC (alles für die Dusche vorbereitet) - 4,39 m<sup>2</sup>
- Garage - 55,69 m<sup>2</sup>

**1 Stock: gesamt 97,09 m<sup>2</sup>**

- Vorraum - 7,76 m<sup>2</sup>
- Bad und WC - 5,39 m<sup>2</sup>
- Wohnküche - 40,01 m<sup>2</sup>
- Zimmer - 33,27 m<sup>2</sup>
- Flur - 5,20 m<sup>2</sup>
- Badewanne und WC - 5,46 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoß: gesamt 107,84 m<sup>2</sup>**

- Aufgeteilt in 3 Zimmer und 1 Vorraum, einem Bad und WC (mit Eckbadewanne)
- Eine kleine Zwischenterrasse

**Dachterrasse: gesamt 10,04 m<sup>2</sup>**

**Weinkeller: 165 m<sup>2</sup>**

### **Lage:**

Diese Immobilie befindet sich in idyllischer Lage am Ufer der Donau in Niederösterreich, einer malerischen und ländlichen Landschaft, wo es möglich ist dem fordernden Alltag sein Tempo zu nehmen oder die Kinder in einer schönen Umgebung heranwachsen zu sehen. Die Gegend bietet eine Fülle an Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. In der Nähe finden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Wien erreichen Sie mit dem PKW in weniger als 15 Minuten, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über den nahegelegenen Bahnhof Bahnhof Greifenstein-Altenberg. Ganz in der Nähe befindet sich auch der begehrte Donau Altarm mit seinen Freizeit-Möglichkeiten, wo kann man Boote mieten kann und andere Möglichkeiten für Wassersport hat.

### **Haus:**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit mediterranem Flair befindet sich direkt am Ufer der Donau. Es verfügt über drei Schlafzimmer, Wohnzimmer und ein Gästezimmer. Das geräumige Wohnzimmer schließt direkt an die offene Küche an und hat einen Ausgang.

Das Haus ist vollständig unterkellert und hat auch verschiedene Wirtschaftsräume und Einlagerungsmöglichkeiten.

Auf dem Dach des Hauses befindet sich eine großzügige Terrasse, die einen schönen Blick auf die Donau und die Umgebung bietet.

**Kaufpreis € 499.000,-**

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir wie branchenüblich als Doppelmakler tätig sind! Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap