Schönes Familienhaus mit ausgezeichnetem Ausblick auf die Donau



Objektnummer: 11053

Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH

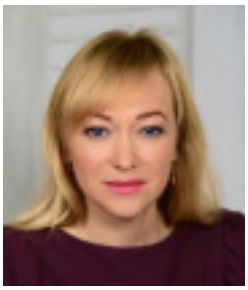
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3422 Greifenstein
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	240,68 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	4
WC:	4
Stellplätze:	1
Keller:	165,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

17.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nataliia Enzminger

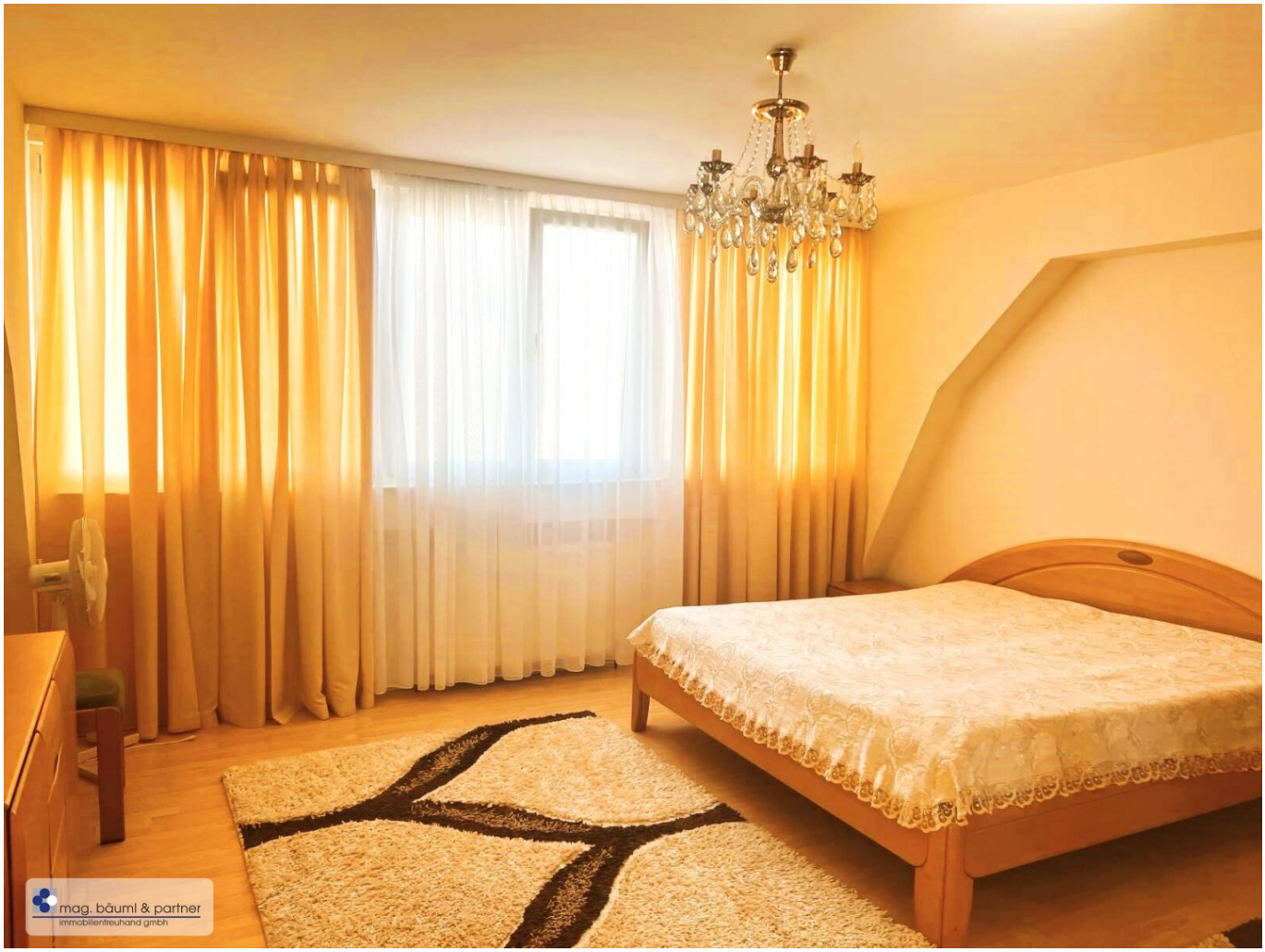
Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH
Hietzinger Kai 5/7
1130 Wien

T +43 1 877 867 017








mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh






mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

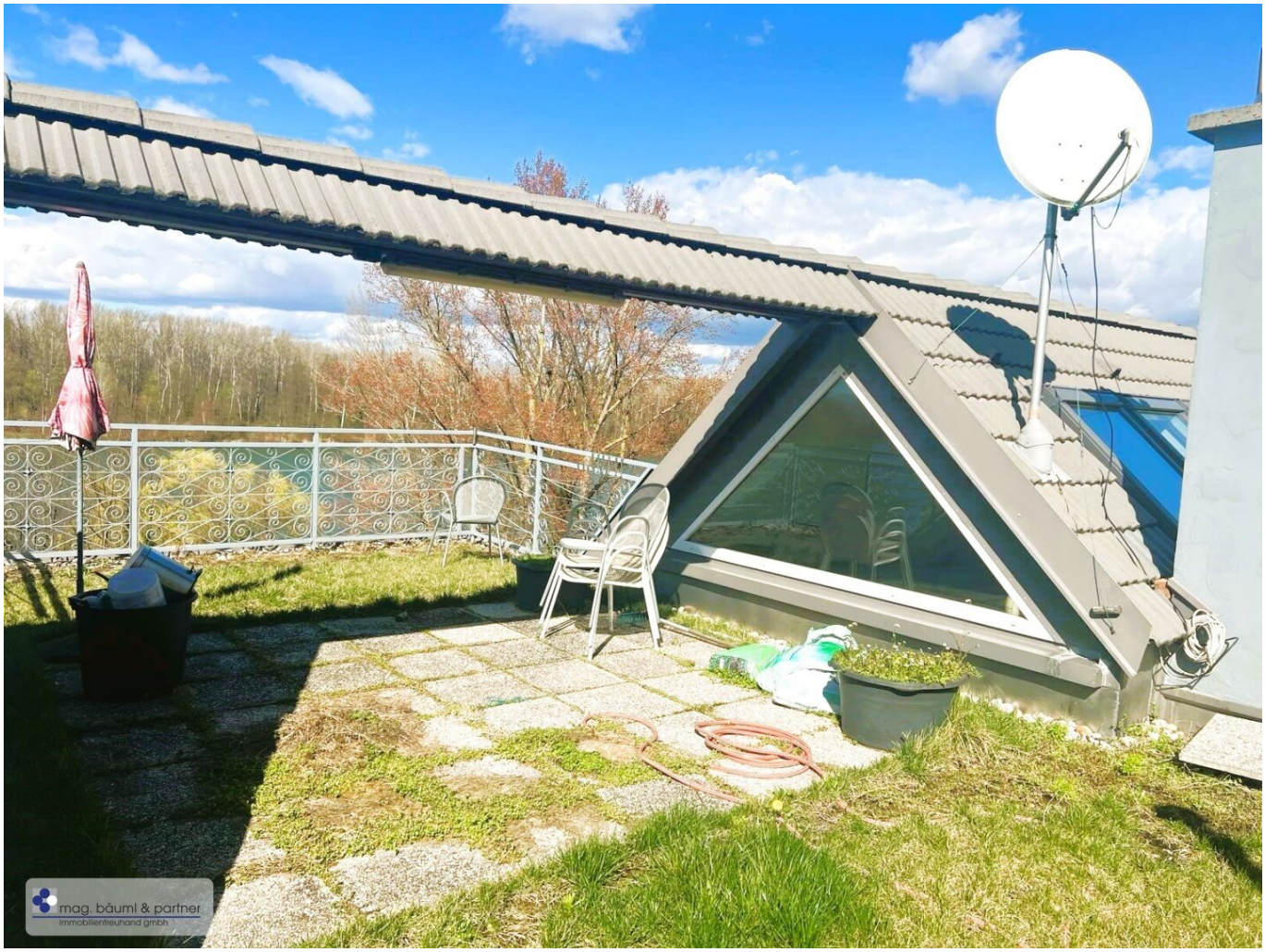




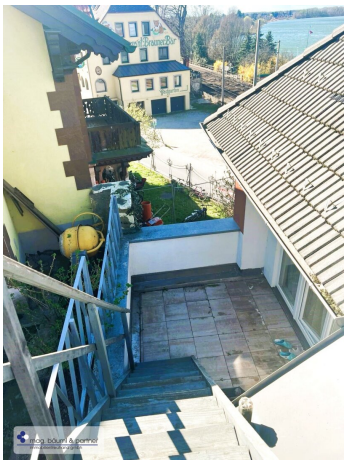

mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh









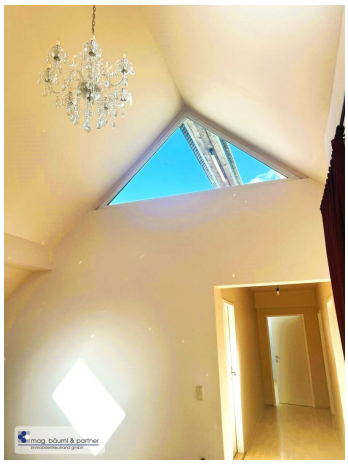



mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh



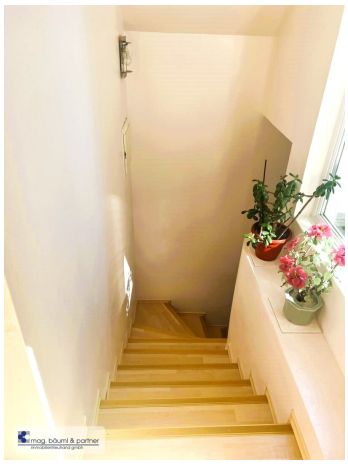


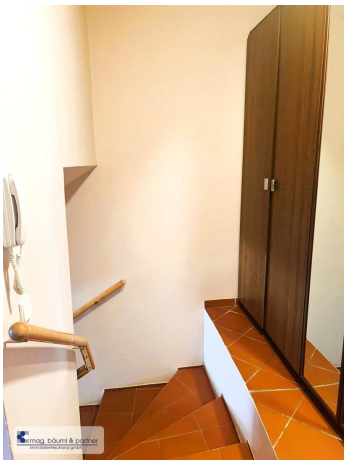

mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

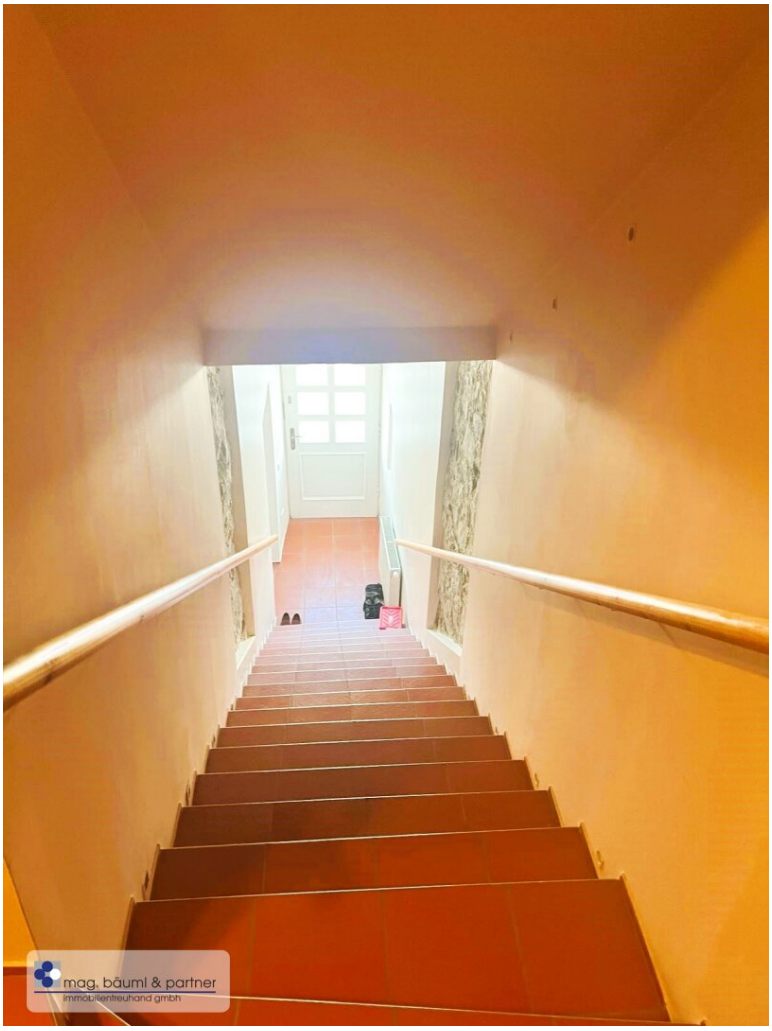


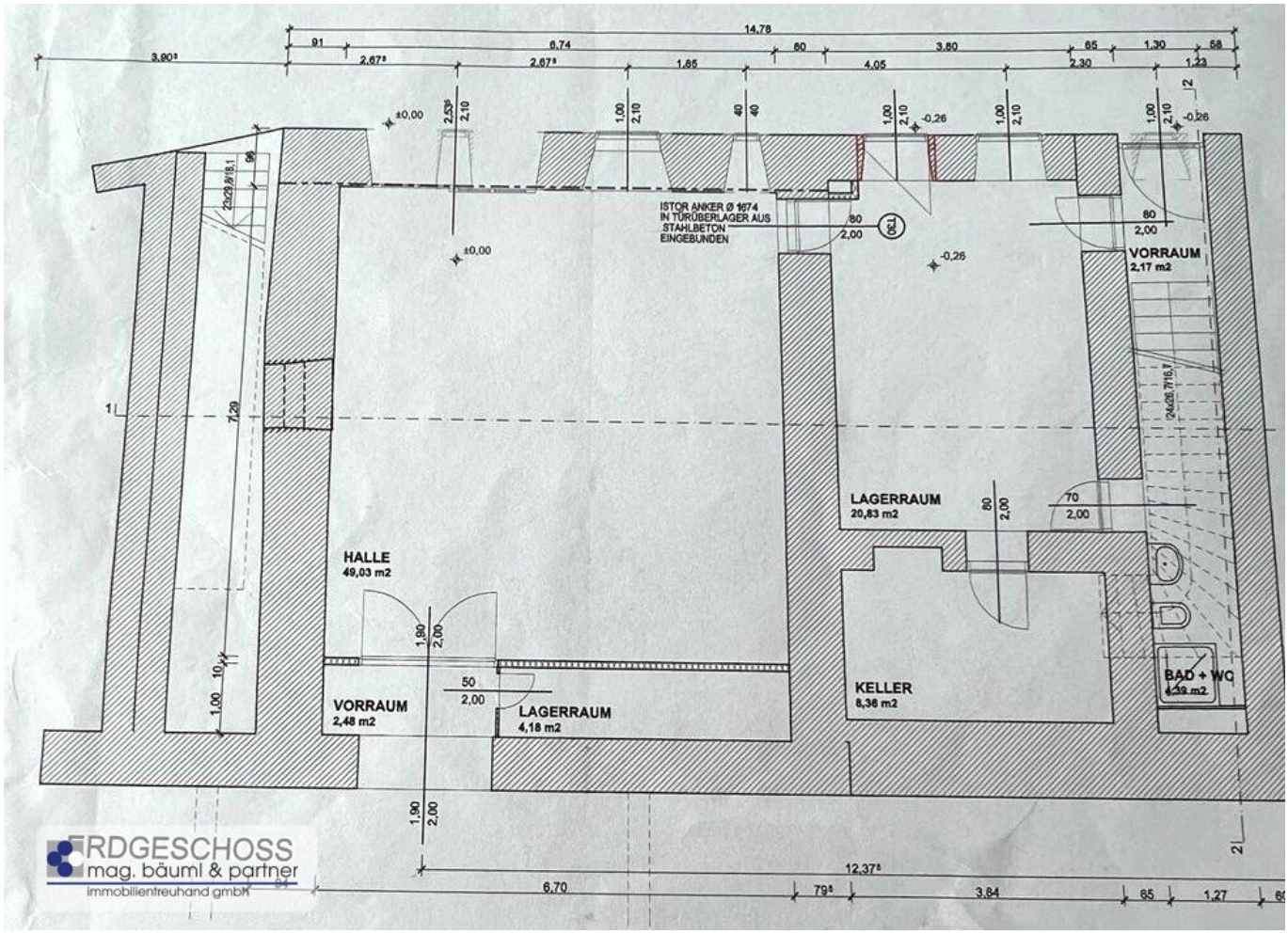



mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

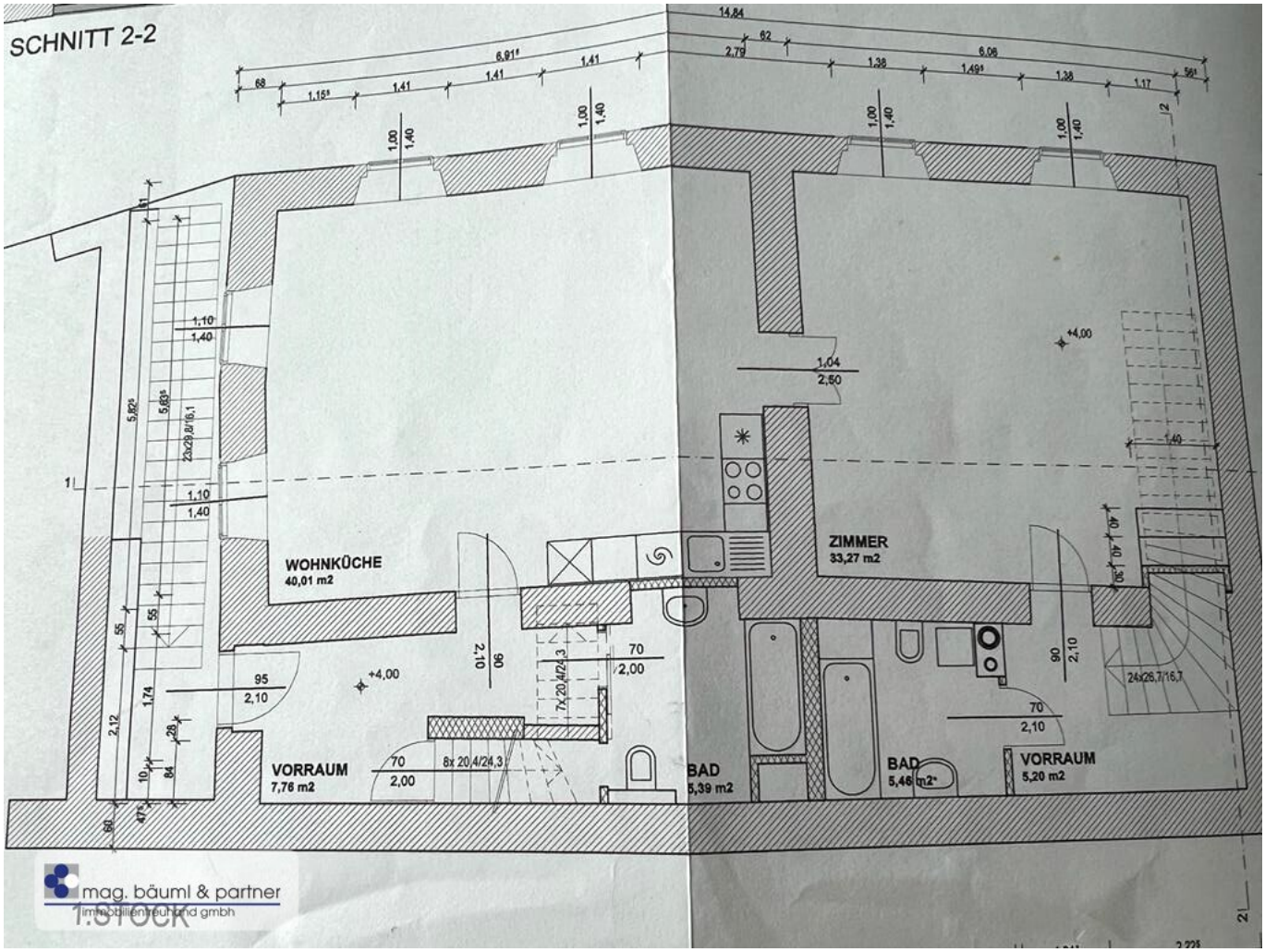


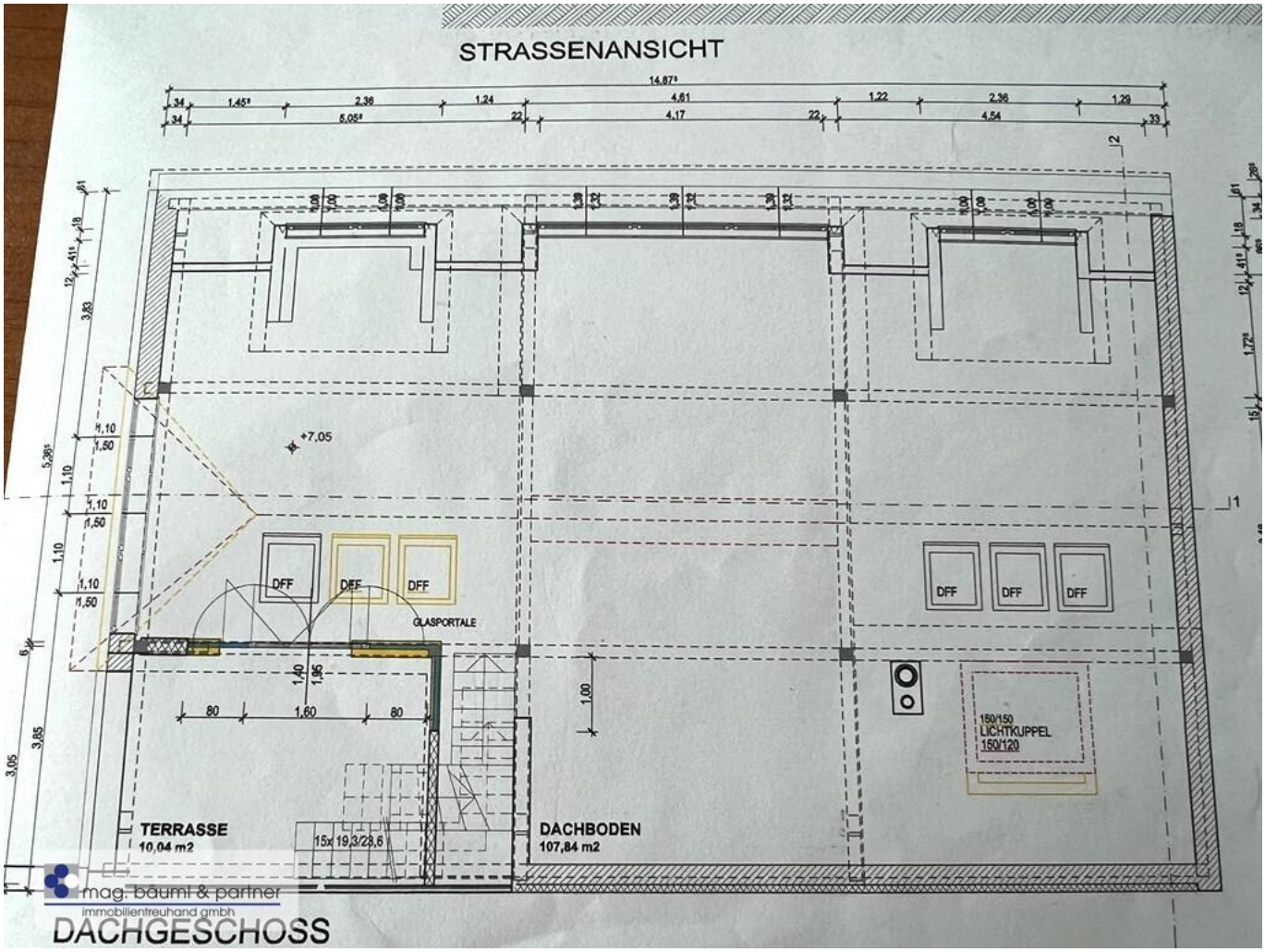



mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh



ERDGESCHOSS
mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbH


SCHNITT 2-2
WOHNKÜCHE
40,01 m2
ZIMMER
33,27 m2
VORRAUM
7,76 m2
BAD
5,39 m2
BAD
5,46 m2
VORRAUM
5,20 m2
+4,00
+4,00
1,10
1,40
1,04
2,50
95
2,10
70
2,00
70
2,10
90
2,10
8x 20,4/24,3
7x 20,4/24,3
24x28,7/16,7
mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh
1.STOCK


STRASSENANSICHT
14,87
34
1,45
2,36
1,24
4,61
1,22
2,36
1,29
5,05
22
4,17
22
4,54
33
+7,05
DFF
DFF
DFF
GLASPORTALE
DFF
DFF
DFF
80
1,60
80
1,00
150/150
LICHTKUPPEL
150/120
TERRASSE
10,04 m2
15x 19,3/23,6
DACHBODEN
107,84 m2
mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh
DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Daten und Fakten:

- Grundfläche - 152 m² (lt.GBAZ)
- Wohnfläche - 240,68 m²
- 6,5 Zimmer
- Wellnessbereich an der Donau
- großer Weinkeller - 165 m²
- Sat-Anlage
- Große Dachterrasse mit ausgezeichnetem Ausblick
- Baujahr 1900
- Vollsaniert - 2015
- **Eigengrund !!!**

Beschreibung:

Die Raumaufteilung:

Erdgeschoß: gesamt 35,75 m² (ausgenommen Garage)

- Vorraum - 2,17 m²

- Zimmer - 20,83 m²
- Küche (alle Anschlüsse vorbereitet) - 8,36 m²
- Bad und WC (alles für die Dusche vorbereitet) - 4,39 m²
- Garage - 55,69 m²

1 Stock: gesamt 97,09 m²

- Vorraum - 7,76 m²
- Bad und WC - 5,39 m²
- Wohnküche - 40,01 m²
- Zimmer - 33,27 m²
- Flur - 5,20 m²
- Badewanne und WC - 5,46 m²

Dachgeschoß: gesamt 107,84 m²

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

Dachterrasse: gesamt 10,04 m²

Weinkeller: 165 m²

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap