# TELL US YOUR PRICE! Idyllisches Haus mit 2 Wohneinheiten im Dornröschenschlaf in einzigartiger Lage an der Donau Persenbeug Zentrum



Haus Ansicht

**Objektnummer: 4486/1349**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3680 Persenbeug |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 180,00 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | G 311,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | G 5,67 |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irfan Ameti**

Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH
Seestraße 8
4844 Regau

T +43 7672 25 577
H +43 664 88 67 28 22
























































13











# Objektbeschreibung

**WOHNEN MIT TRAUMHAFTEM DONAUBLICK**

In einzigartiger Lage, direkt an der Donau, befindet sich dieses charmante Mehrfamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten aus dem Baujahr ca.1900. Aufstockung 1939 und dann laufende Sanierungen. Das großzügige Haus bietet viel Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Generationenhaus, zur Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Liegenschaft besticht durch ihr enormes Potenzial und den idyllischen Standort mit Blick auf die Donau.

Mit etwas Liebe zum Detail lässt sich hier ein wahres Schmuckstück schaffen, das Tradition und Wohnkomfort vereint.

**Folgende Highlights erwarten Sie:**

- einzigartige Lage direkt an der Donau mit unverbaubarem Ausblick
- zwei getrennte Wohneinheiten
- helle, großzügige Räume mit gut durchdachter Aufteilung
- Sachverständigen Stellungnahme bescheinigt solide Bausubstanz als ideale Basis für Renovierung, Sanierung / Modernisierung
- Dachboden verfügt über zwei Gaupen-Fenster, Ausbau möglich
- Ölheizung

- großes Grundstück mit ca. 760 m²
- idyllischer Garten mit altem Baumbestand und Gartenlaube
- Doppelgarage sowie zusätzliche Stellflächen
- Hochwasserschutz und niedrige Gefährdung mit 300 jährigem Hochwasser Risiko nach RL HORA
- ruhige Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft
- Zentrum von Persenbeug mit Nahversorgung, Schule und Gastronomie in kurzer Distanz
- sehr gute Verkehrsanbindung nach Ybbs, Amstetten und Linz

Persenbeug liegt im malerischen Donautal und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südwestlichen Waldviertel.

Der traditionsreiche Ort überzeugt durch hohe Lebensqualität, eine charmante Altortstruktur und unmittelbare Nähe zur Natur

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

**Kontakt:**

Mag. Walter Leinweber

M: +43 664 136 81 76

M: wl@immobilientreuhand.info

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22

M: ia@immobilientreuhand.info

Website: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Post <500m

Geldautomat <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap