

## **Einmalige Lage in Spitz mit Donaublick: Einfamilienhaus / 2 Ferienwohnungen**



Drohnenaufnahme

**Objektnummer: 6403/547**

**Eine Immobilie von Pascal Membir Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3620 Spitz
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	545.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pascal Membir

Pascal Membir Immobilien  
Hauptplatz 3  
3200 Ober-Grafendorf

T +43 676 6600287  
H +43 676 6600287

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





# Objektbeschreibung

## Wohnen in geschichtsträchtigen Räumlichkeiten – mit Blick auf die Donau!

Diese charmante Liegenschaft bietet alles, was man sich wünschen kann – und noch viel mehr.

Mit einer Wohnfläche von ca. **145 m<sup>2</sup>** und einer Grundstücksfläche von rund **705 m<sup>2</sup>** handelt es sich um ein einmaliges Einfamilienhaus, das auch für eine renditeträchtige Fremdvermietung in Form von **zwei unabhängigen Ferienwohnungen** genutzt werden kann oder alternativ als Einfamilienhaus mit einer zusätzlichen Ferienwohnung.

Das umfassend sanierte ehemalige Bahnhofsgebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wurde komplett renoviert und auf heutige Wohnansprüche ausgelegt. In bester Lage, unverbaubar mit Blick auf die Donau Richtung Süden und auf den Ort Spitz Richtung Norden, blieb der historische Charakter dieser außergewöhnlichen Liegenschaft dabei erhalten.

Ein besonderes Highlight ist das **Turmzimmer**, in dem sich ein Schlafzimmer befindet.

Das Haus präsentiert sich in einem voll renovierten Zustand und gliedert sich wie folgt:

### Erdgeschoss:

- Vorraum
- Küche
- Wohn- / Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Toilette und geräumiger Dusche
- separate Toilette

- Wohnzimmer
  
- Büro / zweite Küche

#### **Obergeschoss:**

- Bibliothek / Zwischenebene
  
- Badezimmer mit Toilette

#### **Turm- / Dachgeschoss:**

- Schlafzimmer

Das Haus verfügt in allen Räumen über eine **Fußbodenheizung**. Zwei moderne **Holzöfen** unterstreichen den Charakter des Hauses. Die Böden sind mit **Echtholzparkett** sowie Fliesen ausgestattet.

Auf dem Grundstück stehen **zwei großzügig dimensionierte PKW-Stellplätze** zur Verfügung. Darüber hinaus bieten ein **Keller** sowie ein **Gartenhaus** zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Gartenflächen befinden sich sowohl östlich als auch westlich des Hauses.

Dieses Haus vereint auf besondere Weise **Ruhe, Natur und modernen Wohnkomfort**.

In Spitz finden Sie eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Zahnarzt, Musikschule, Kindergarten sowie eine Mittelschule befinden sich direkt im Ort – und das sind nur einige der Vorteile dieser attraktiven Gemeinde.

Noch ein paar Worte zur nahe gelegenen **Wachaubahn**: Diese verkehrt lediglich rund sechs Monate im Jahr. Die Fahrten beschränken sich in diesem Zeitraum auf maximal drei Verbindungen täglich von Krems nach Emmersdorf und retour.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnraum und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

Für Rückfragen oder Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

*Obige Angaben basieren auf Informationen des Auftraggebers und erfolgen ohne Gewähr.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap