

## **Donauwellenvilla mit Traumausblick im Herzen des Nibelungengaus!**



**Objektnummer: 1181-1**

**Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

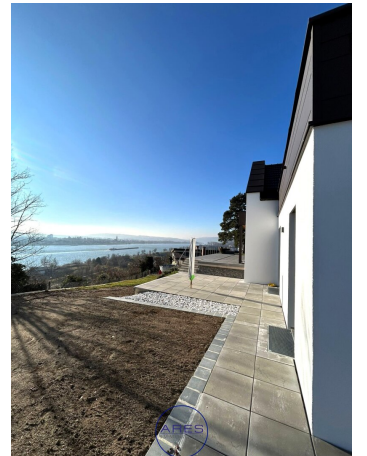
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3660 Klein-Pöchlarn
Baujahr:	1986
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Nutzfläche:	260,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Keller:	48,21 m²
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,74
Kaufpreis:	875.000,00 €
Betriebskosten:	188,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

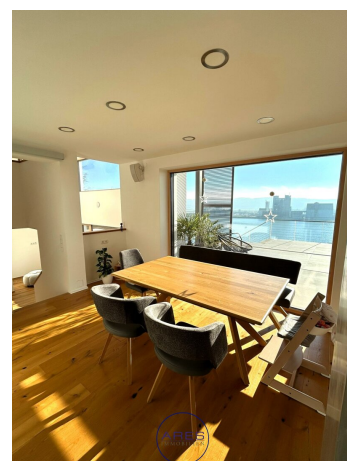


**Eleonora Gundacker**









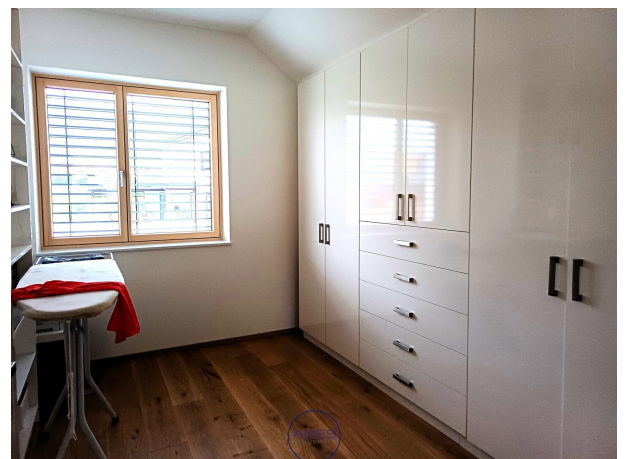




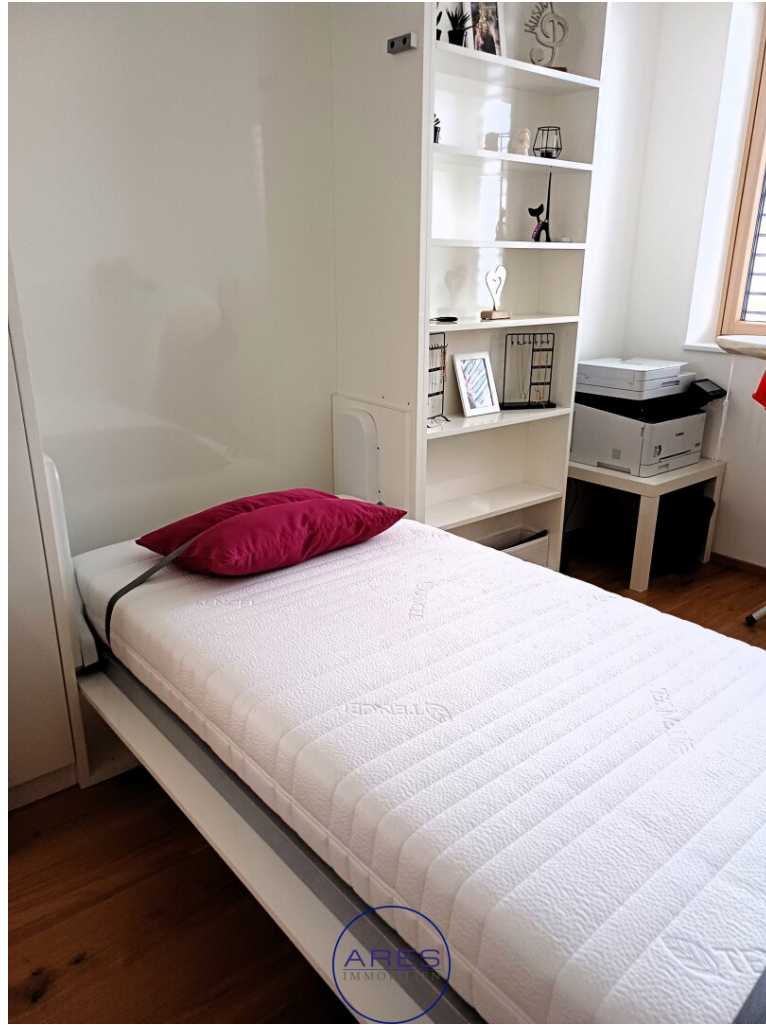


















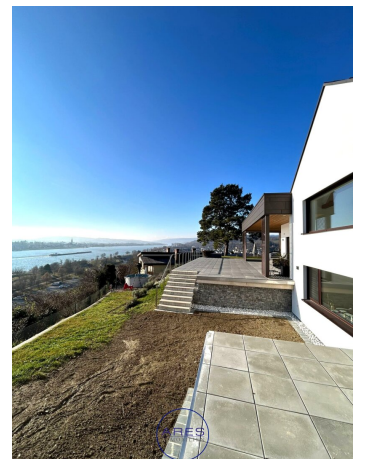




















## Objektbeschreibung

Vom **Architekten 1986** liebevoll als "**Donauwellenvilla**" wellenartig in mehreren **Halbstöcken konzipiert**, wurde diese Liegenschaft von den derzeitigen Eigentümern **generalsaniert** und den technischen Erfordernissen der heutigen Zeit entsprechend modernisiert und mit **besten Materialien** ausgestattet.

Das **absolute Highlight** ist jedoch der **grandiose Ausblick** über die Nibelungenstadt Pöchlarn am anderen Donauufer, die Donauauen, Felder und Wiesen - an klaren Tagen bis ins Voralpengebiet.

Die **soeben erst abgeschlossene Generalsanierung** bzw. der **teilweise Umbau des lichtdurchfluteten Hauses** wurde mit viel Liebe zum Detail aufwendig geplant und bestens ausgeführt. **Großzügige Räume** (Küche, Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, offener Büroraum auf der Galerie, 2 Bäder, Schrankraum, Nebenräume), Parkettböden, helle freundliche Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten, Wandheizung in der Dusche und hinter Handtuchhaltern für behaglichen Komfort, Bose-Soundanlage im ganzen Haus steuerbar, elektrisch bedienbare Rollläden; Gartentor, Doppel-Garagentor und Türklingel sind via Mobiltelefon steuerbar ... Herz was begehrt du mehr?!

Die **Fußbodenheizung - Luftwärmepumpe** - vermittelt behagliche Wärme. Auch die Keller- und Lagerräume sind bestens ausgestattet. Keller und Waschküche sind sowohl innen als auch von außen erreichbar. Neben der **ausgesprochen großzügigen Terrasse - teilweise überdacht** und mit einer **Sommerküche** versehen - wurden zwei weitere Terrassen angelegt, eine vom einem der Kinderzimmer begehbar.

Kleinigkeiten, wie die Reaktivierung des Rasens in einem Teil des Gartens werden noch vorgenommen, sind jedoch der derzeitigen Witterung wegen erst im Frühjahr möglich. Die Fertigstellungsmeldung ist aktuell in Arbeit und wird vor Kaufabwicklung erfolgen.

Das historische Schloss Artstetten, Stift Melk, die Nibelungenstadt Pöchlarn und die Nähe zur Wachau - Freizeit und Kultur - ergeben eine interessante und wunderbare Wohnumgebung.

Klein Pöchlarn bietet neben zahlreichen Geschäften, Kindergarten, Volksschule, Musikschule, Ärzten, Restaurants und mit der Donaubrücke auch beste Anbindung zur A1 und zur Westbahn.

Fordern Sie Unterlagen zur Liegenschaft per Email an!

Meiner Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer wegen ist die Angabe **Ihres vollständigen Namens, Ihrer Firmen- bzw. Wohnanschrift und Ihrer Telefonnummer** absolut erforderlich. Sie erhalten dann alle relevanten Dokumente und Details. Im Anschluss können wir dann gerne einen Besichtigungs- und Beratungstermin vereinbaren.