

***WACHAUER JUWEL INMITTEN DER WEINBERGE *
LANDHAUS NUR 369.000,- * NÄHE SPITZ A.D. DONAU**



Objektnummer: 146213

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3620 Vießling
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	157,69 m ²
Nutzfläche:	194,57 m ²
Gesamtfläche:	194,57 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 196,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,31
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	95,00 €

Ihr Ansprechpartner



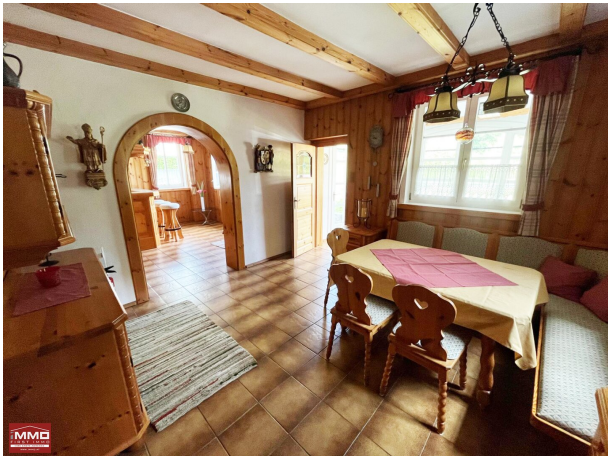
Immobilienkanzlei 1MMO GmbH & Co KG, Team NÖ

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO
Heiligenstädter Lände 29/2. OG
1190 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









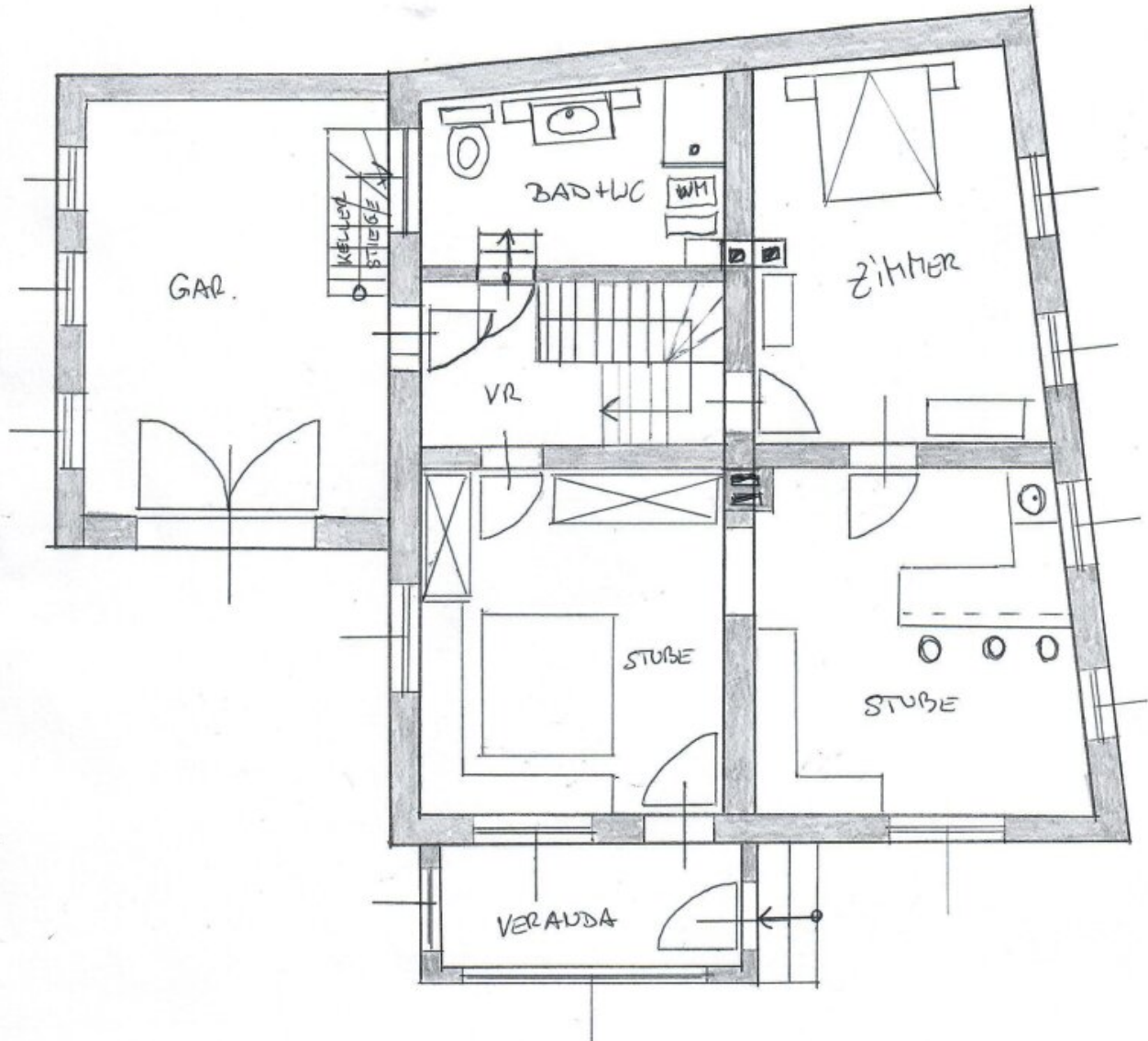






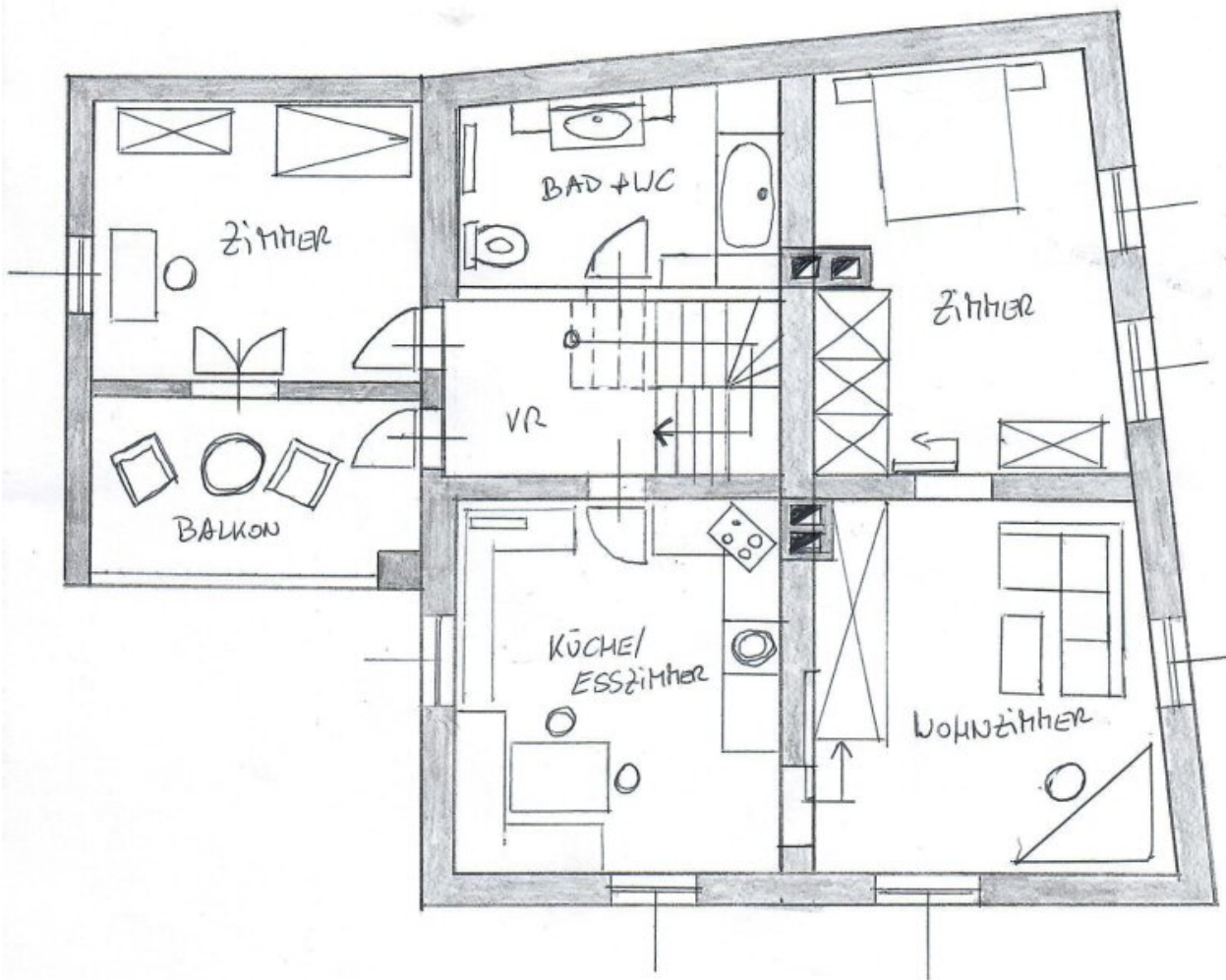


ERDGESCHOSS:

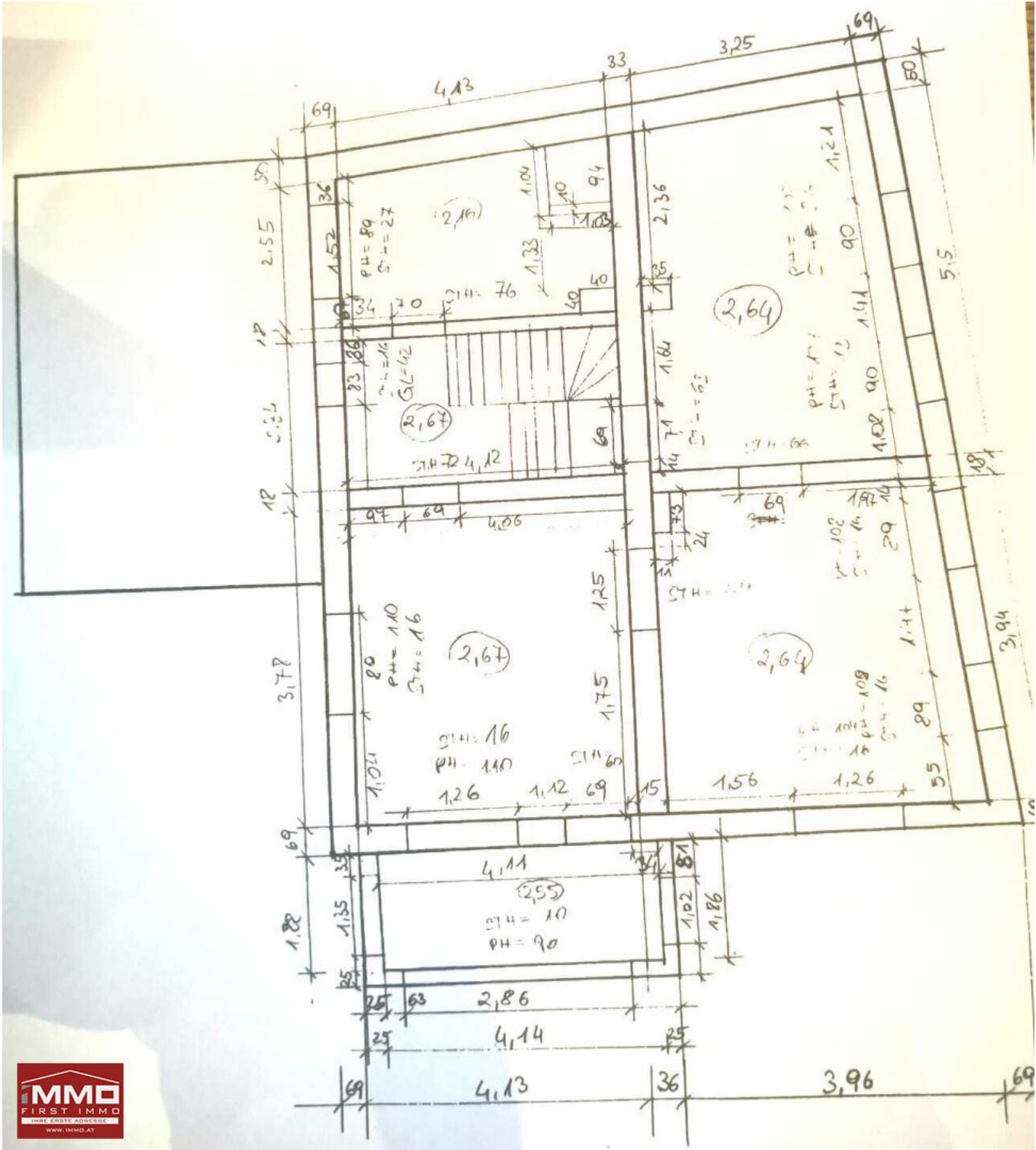


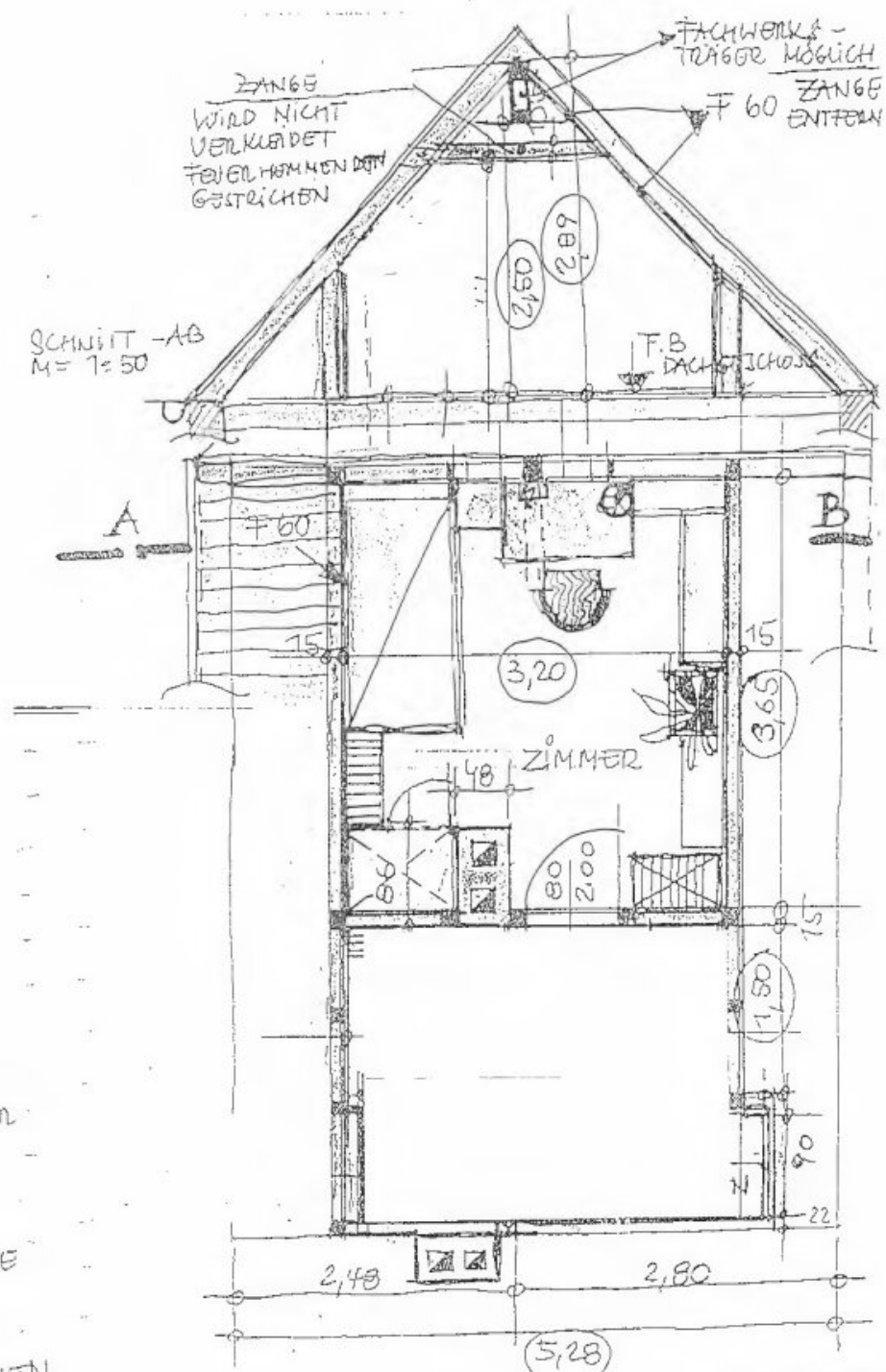
ERDGESCHOSS: SYMBOLSKITZE
nicht maßstabsgetreu

OBERGESCHOSS:



OBERGESCHOSS: SYMBOLSKIZZE
nicht maßstabsgetreu





ZANGE
WIRD NICHT
VERKLEBET
FEUERHÄMMEN MIT
GESTRICHEN

FACHWERK-
TRÄGER MÖGLICH
ZANGE
ENTFERN
F 60

SCHNITT -AB
M= 1:50

F.B
DACHGESCHOSS

A

B

3,20

48

80

200

15

15

1,50

90

22

5,28

2,48

2,80

15

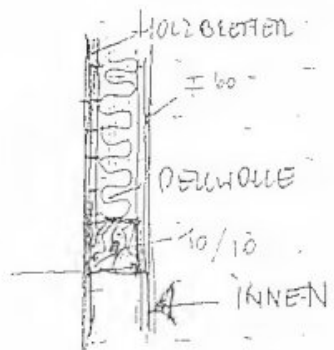
90





22

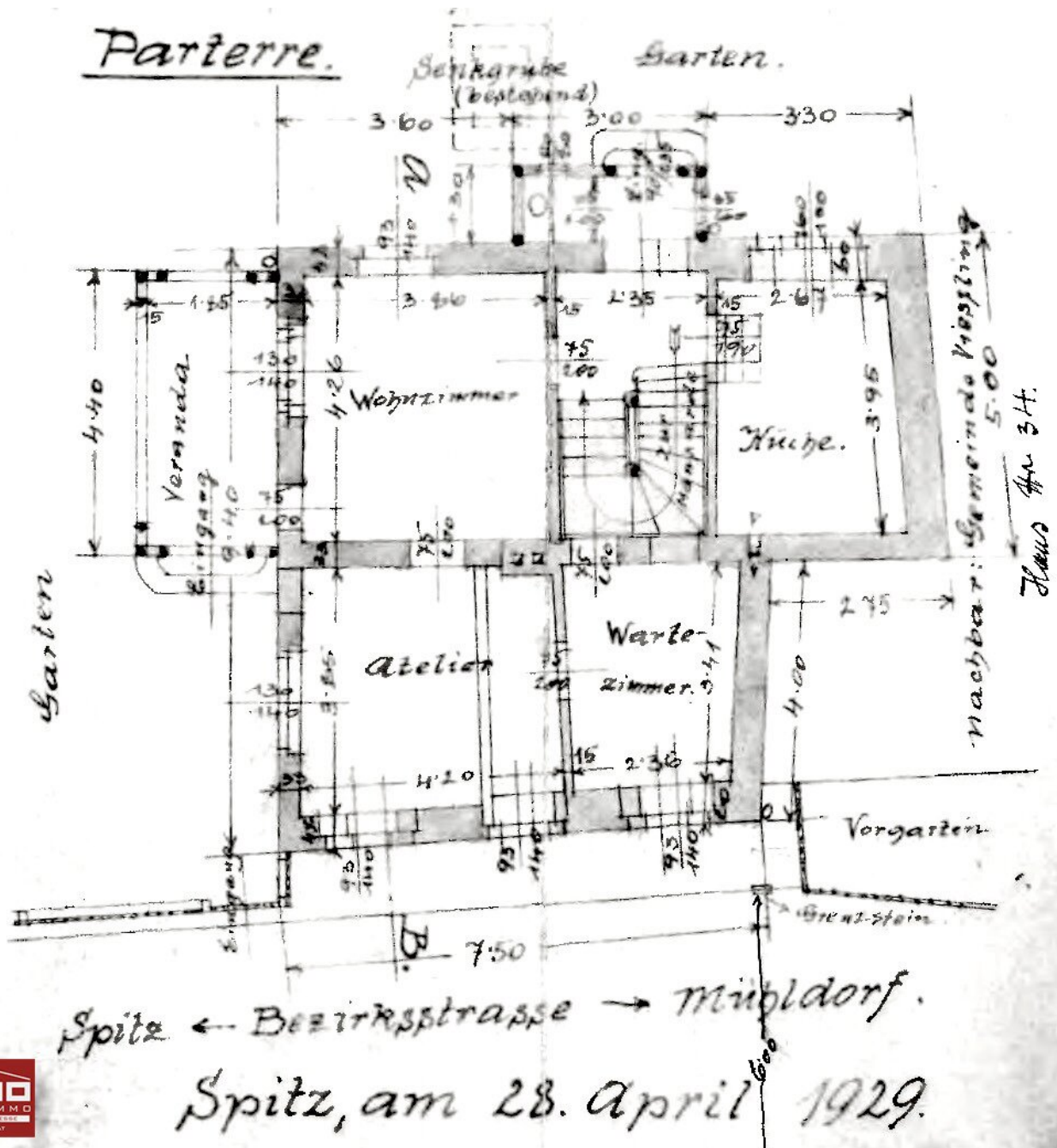
15

22

DACHGESCHOSS
M= 1:50

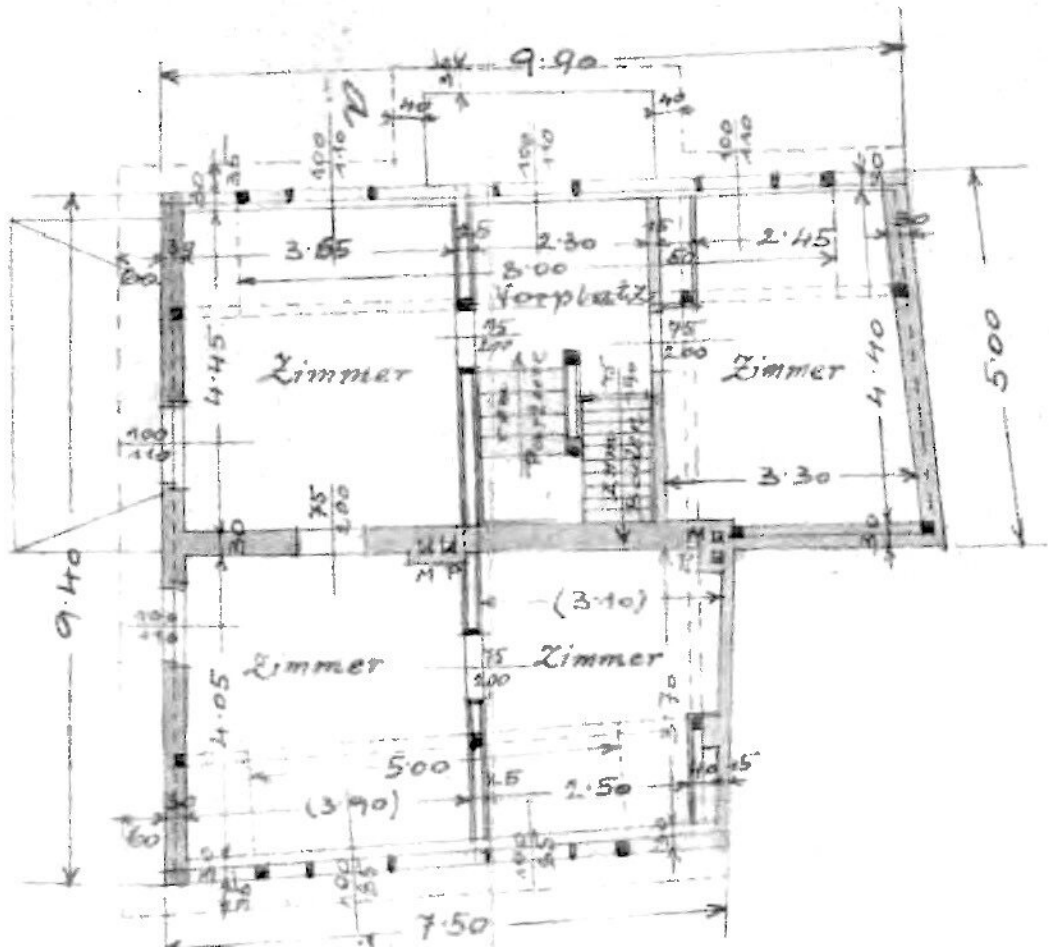


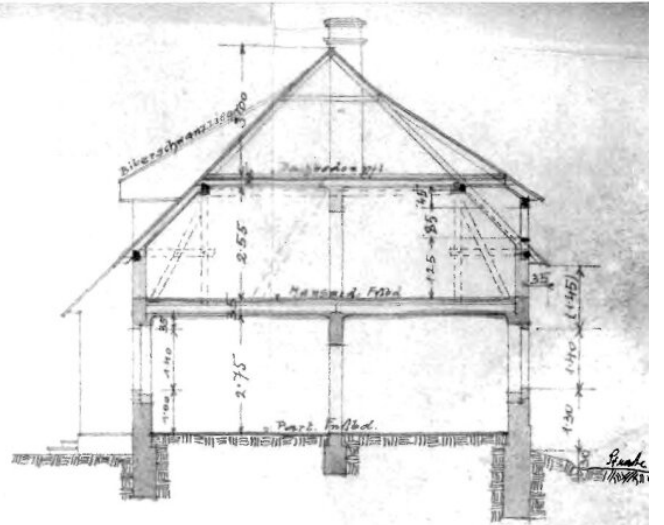
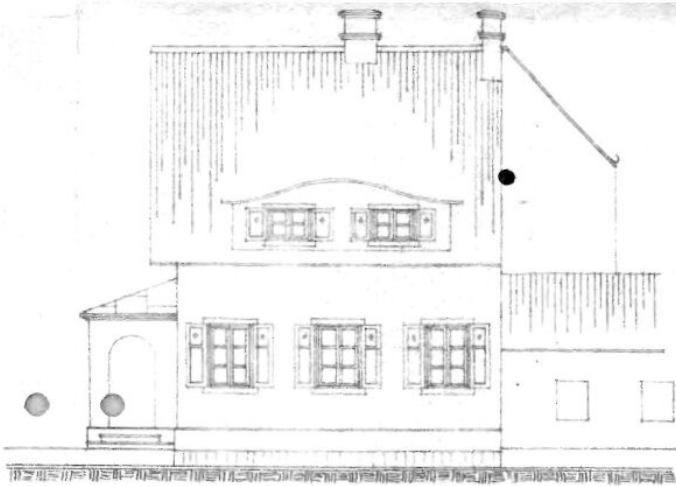
-  ALTBESTAND
-  EINBAU
HOLZKONIT. + RIGIPSPLATTEN (F 60)
-  EINRICHTUNG
-  RIGIPSPLATTEN F 60





Mansarde.

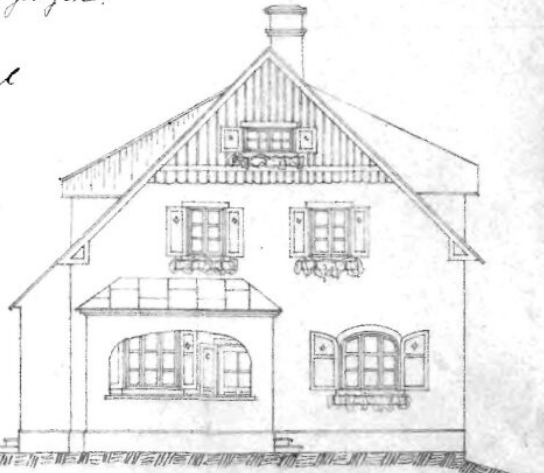




Rück-Ansicht.

Garten-Ansicht.

Der Planmässigen Vervollständigung
am 5. Mai 1929 angelegt.
Josef Hansl Bgm
Gef. Hermann Högl



Maßstab 1:100.

RUDOLF MERKL
BAUWEISER & ZIEGELBESITZER
Spitz am Donau

Herrn Ing. Gredler

Rudolf Merkl
Spitz am Donau



Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



WITTMANN
BAUMEISTER

BEZEICHNUNG EFH Hierner-Kovacs

Umsetzungsstand Ist-Zustand

Gebäude(-teil)

Baujahr 1929

Nutzungsprofil

Letzte Veränderung 2017

Straße

Katastralgemeinde Vießling

PLZ/Ort

KG-Nr. 12362

Grundstücksnr.

Seehöhe 210 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F		F		F
G			G	G

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserverbrauch ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
301 REPEA19 01921 - Niederösterreich

26.02.2025

Bearbeiter DI Horst Wittmann
Seite 1

Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in den zeitlosen Charme dieses prachtvollen Landhaus in einer der begehrtesten Lagen im Hinterland der Wachau. Nur wenige Fahrminuten von Spitz a.d. Donau entfernt, liegt dieses Einfamilienhaus unterhalb der malerischen Terrassenlagen der UNESCO-Welterberegion.

Manche Häuser sind schlichte Quadratmeter und dann gibt es solche, bei denen man bereits im Eingang spürt, hier bin ich richtig! Denn mit seiner markanten gelben Fassade, den stilvollen dunklen Fensterläden und dem opulenten, farbenfrohen Blumenschmuck verkörpert dieses Anwesen die klassische Wachauer Lebensart in Perfektion. Die Liegenschaft stammt aus jahrelangen Privatbesitz und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Vergessen Sie das klassische Stiegenhaus. Der Eingangsbereich dieses Landhauses empfängt Sie mit einer weißen Holzterrasse, rotem Teppich und ladet Sie persönlich in das Obergeschoss ein. Traditionelle Wand- und Deckenverkleidungen sowie sichtbare Balken verleihen den Räumen eine unvergleichliche Wärme und Geborgenheit. Eine handgefertigte, rustikale Bar im Haus lädt zu gemütlichen Abenden mit exzellenten Weinen der Region ein. Das Haus ist direkt angrenzend mit der Nachbarliegenschaft in gekuppelter Bauweise ausgeführt.

Detaillierte Raumaufteilung

EG: Schlafzimmer (Gästezimmer), Badezimmer samt WC und WM-Anschluss, große wunderschöne Bauernstube mit Tischlermöbel samt Veranda, Vorraum und ein Abstellraum

OG: Vorraum, Schlafzimmer samt Balkon mit herrlichem Blick auf den Weinberg, Kinderzimmer, Wohnzimmer, große Küche samt Essbereich

Dachgeschoß: halbausgebaut mit einem kleinen Zimmer

Die Liegenschaft liegt hochwassersicher, verfügt über eine hauseigene Garage am Grundstück und ist teilunterkellert. Im Keller befindet sich die Zentralheizung (Ölheizung). Der Öltank ist im Vorgarten situiert und leicht zugänglich. Die Bauernstube und das Gästezimmer sind mit Fußbodenheizung beheizt, der Rest des Hauses mittels Radiatoren. Im Garten ist noch ein Schuppen zwischen Haus und Bach situiert. Damit das Landhaus Innere in neuem Glanz erstrahlt, empfiehlt es sich die Sanitärbereiche und die Küche im OG einer Renovierung zuzuführen.

Die monatl. Kosten belaufen sich auf ca. 95,- (zzgl. Heizöl und Strom je nach Verbrauch)

Kurzer **Lebenslauf** der Liegenschaft:

1980: Zubau Abstellraum (Garage) und Zimmer im OG samt Loggia

1985: Einbau neuer Fenster und Türe in der Veranda

1990: Erneuerung der Heizung auf eine Ölheizung mit doppelwandigem Öltank im Garten (Fassungsvermögen 5.000 Liter)

1996: Tausch der Fenster. Im EG straßenseitig wurden Lärmschutzfenster eingebaut

2000/2001: Am Haus wurde ein kleiner Zubau (Gästezimmer im EG und Schlafzimmer im EG vergrößert) samt Vollwärmeschutz gemacht. Komplette Erneuerung der Dacheindeckung sowie teilweise Erneuerung bzw. Verstärkung des Dachstuhl.

2019: Errichtung der Gartenmauer (Natursteine) entlang der Straße

Der Internetanschluss im Haus erfolgt über die Festnetzleitung (Anschluss an die nächstgelegene Anschlussstelle der Glasfaserleitung im Bereich der Bushaltestelle möglich). Das Haus ist an die Ortswasserleitung Vießling (Verlauf über das Nachbargrundstück) angeschlossen. Zudem verfügt das Haus zusätzlich über eine eigene Ersatzwasserleitung.

Lage

Umgeben von Weinbergen, am Wanderweg "Welterbesteig" gelegen, kann man das Naherholungsgebiet Wachau mit all seinen schönen Facetten zu jeder Jahreszeit genießen und bei einem Heurigenbesuch in der Ortschaft oder in der Gemeinde die Seele baumeln lassen. Spitz an der Donau zählt zu den malerischsten Orten der Wachau. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen – umgeben von Natur, Kultur und erstklassiger Gastronomie. Es befindet sich ca. 80m vom Haus entfernt eine Bushaltestelle für den Linienbus nach Spitz a.d. Donau mit eigenen Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Arzt, Banken, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie eine Tankstelle. Die Anbindung an die Autobahn erfolgt über die Wachauer Schnellstraße.

Bitte beachten Sie, dass die angegebene Flächenangaben von den Naturmaßen abweichen können und daher keine Gewähr übernommen werden kann.

*****Bei Interesse ersuchen wir Sie das Anfrageformular mit Ihren Daten ausgefüllt abzusenden. Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Angaben beantwortet werden können*****

Allgemein

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges

Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit dieser Informationen! Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis bestehen kann. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

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 <3.500m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Post <2.500m

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap