*WACHAUER JUWEL INMITTEN DER WEINBERGE * LANDHAUS NUR 320.000,- * 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 m²
Nutzfläche:	194,57 m²
Gesamtfläche:	194,57 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 196,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,31
Kaufpreis:	320.000,00 €
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.



































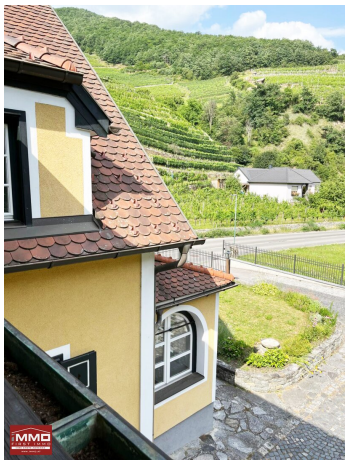




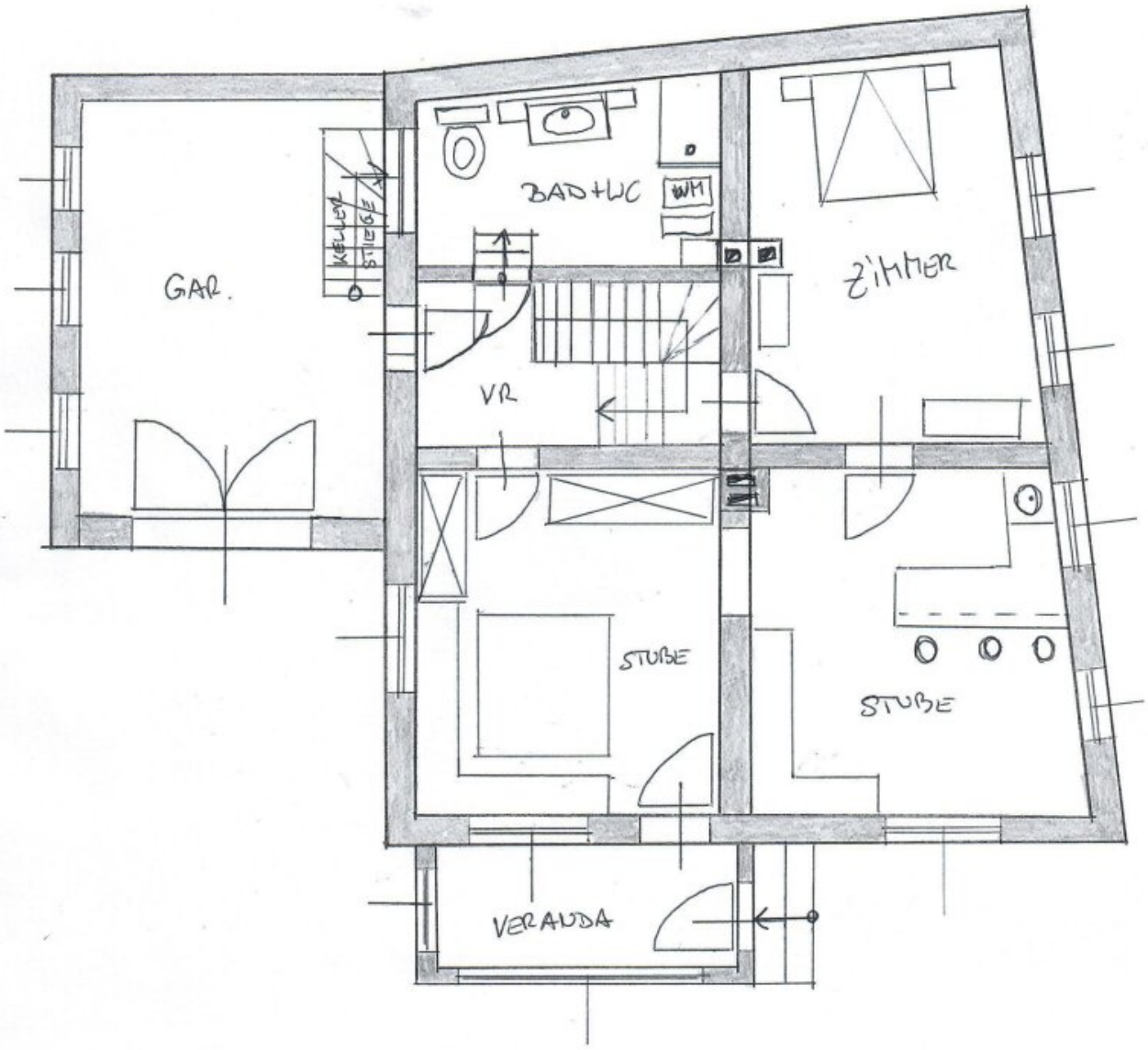






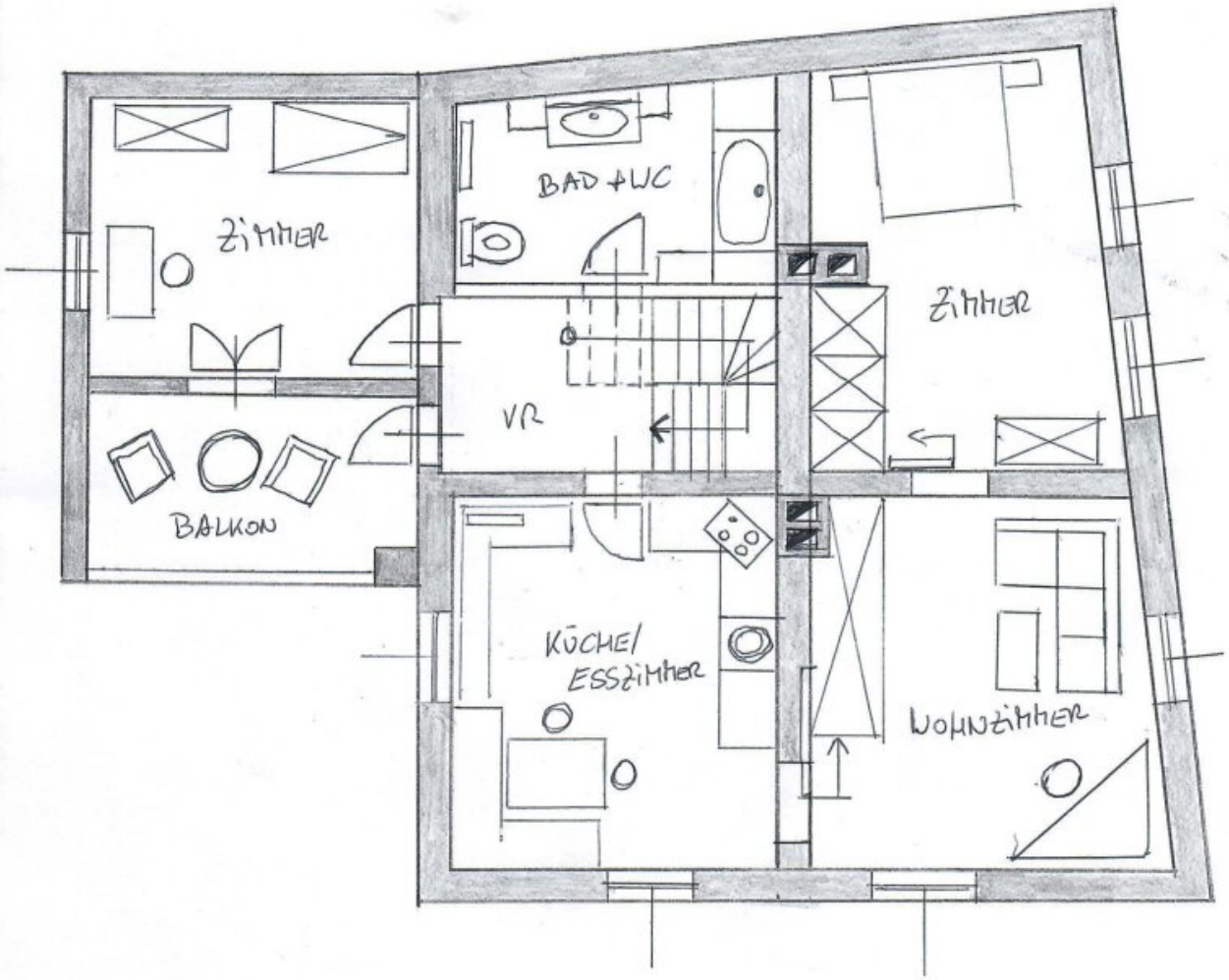


ERDGESCHOSS:



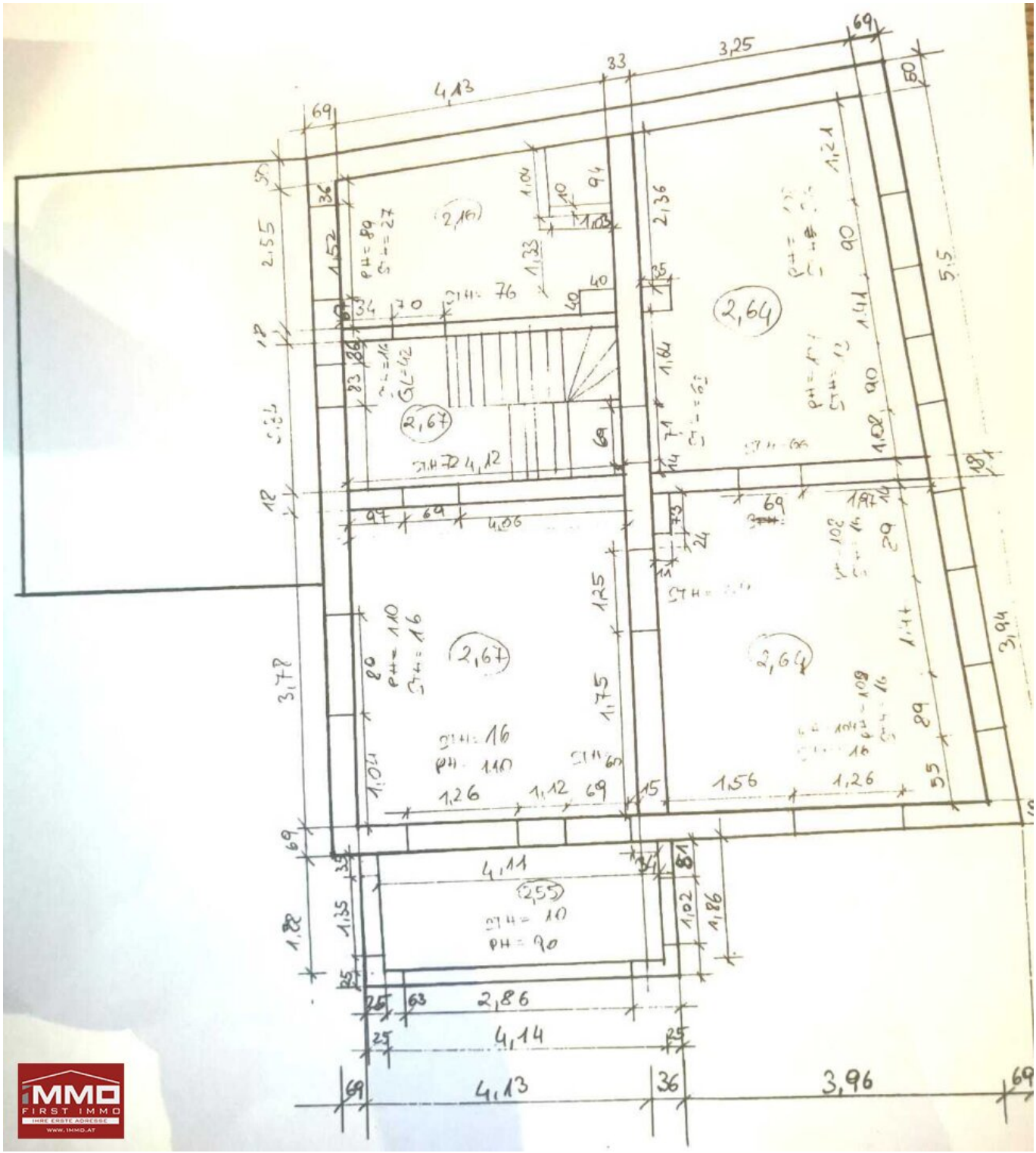
ERDGESCHOSS: SYMBOLSKIZZE
nicht maßstabsgetreu

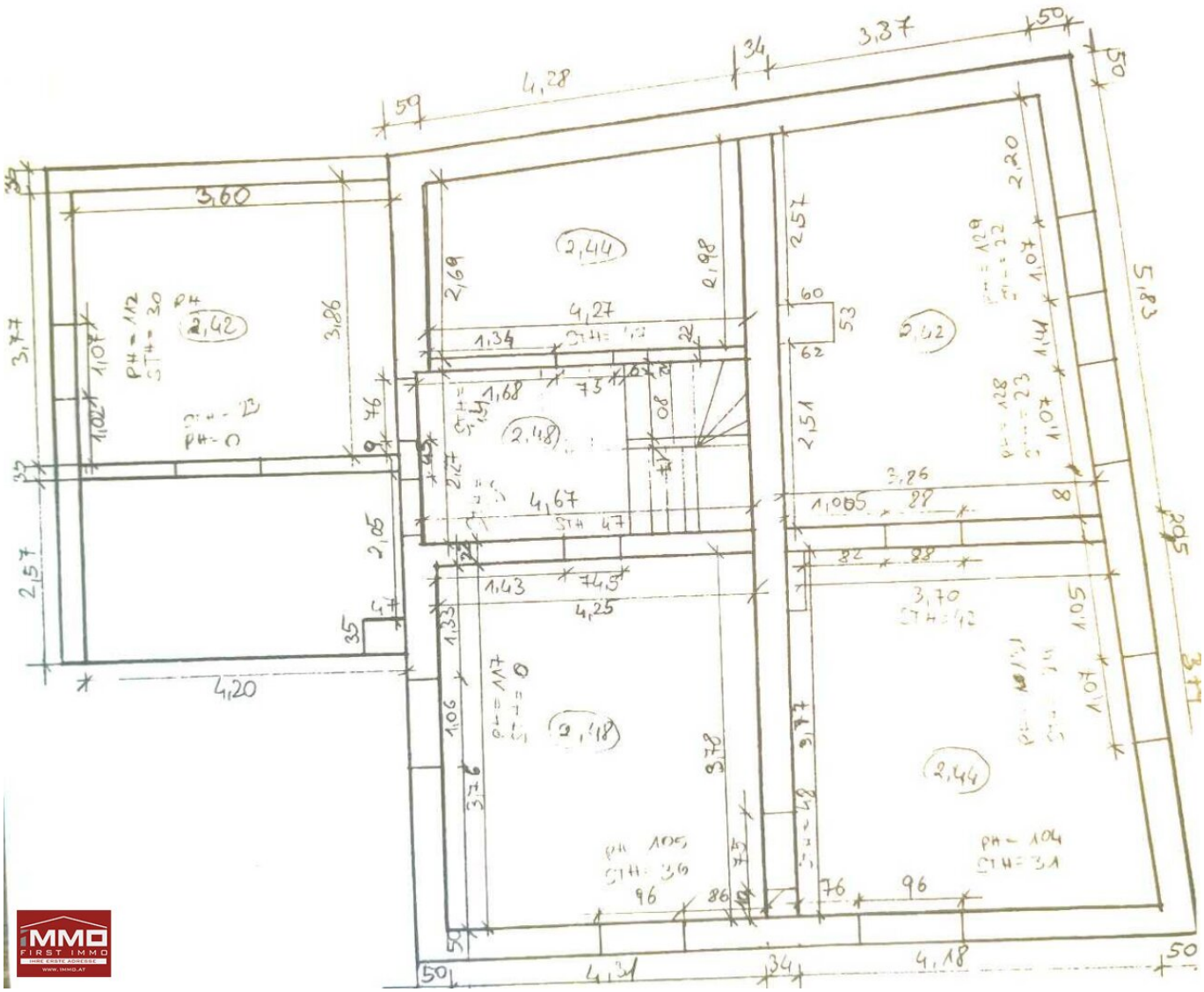
OBERGESCHOSS:

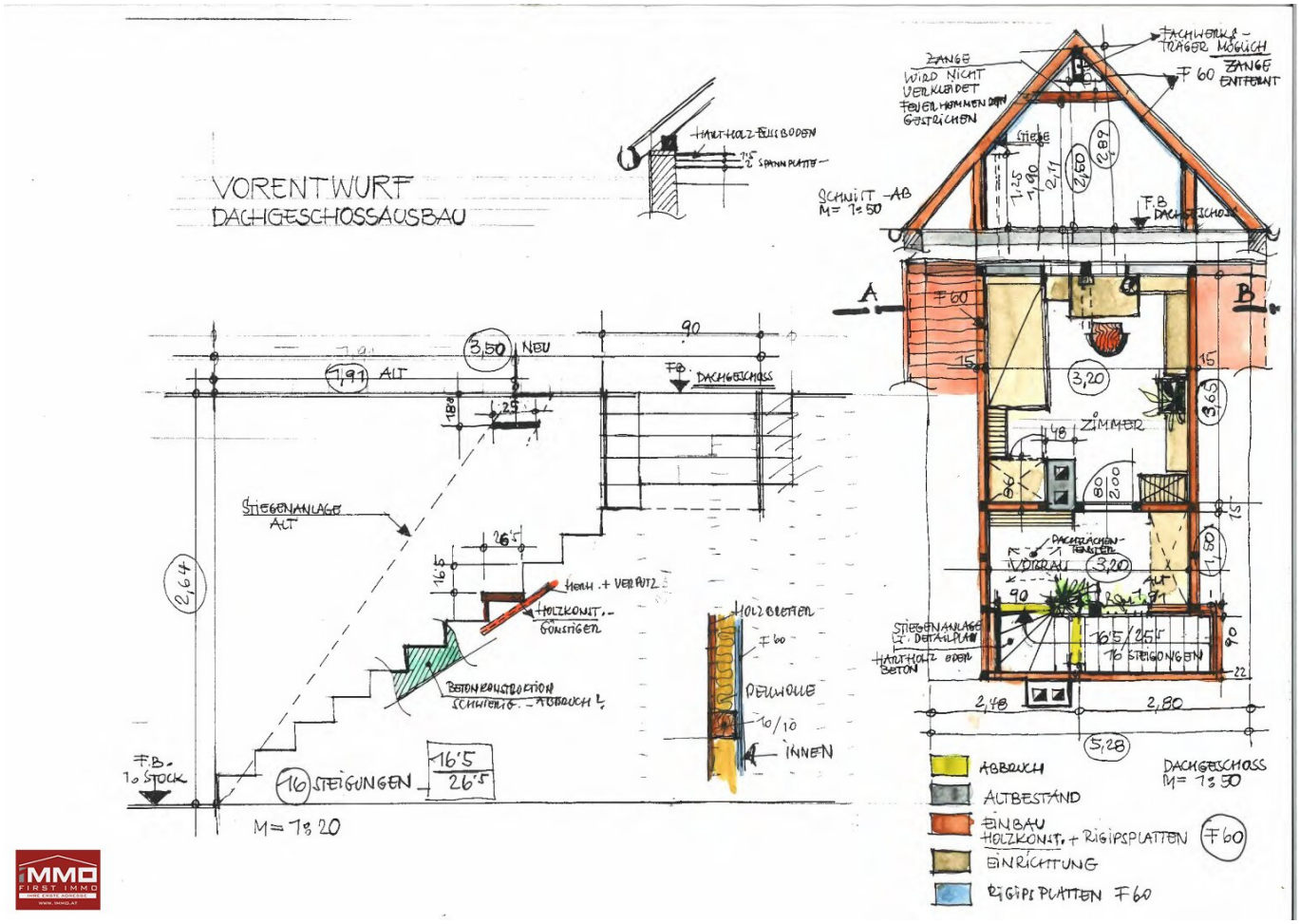


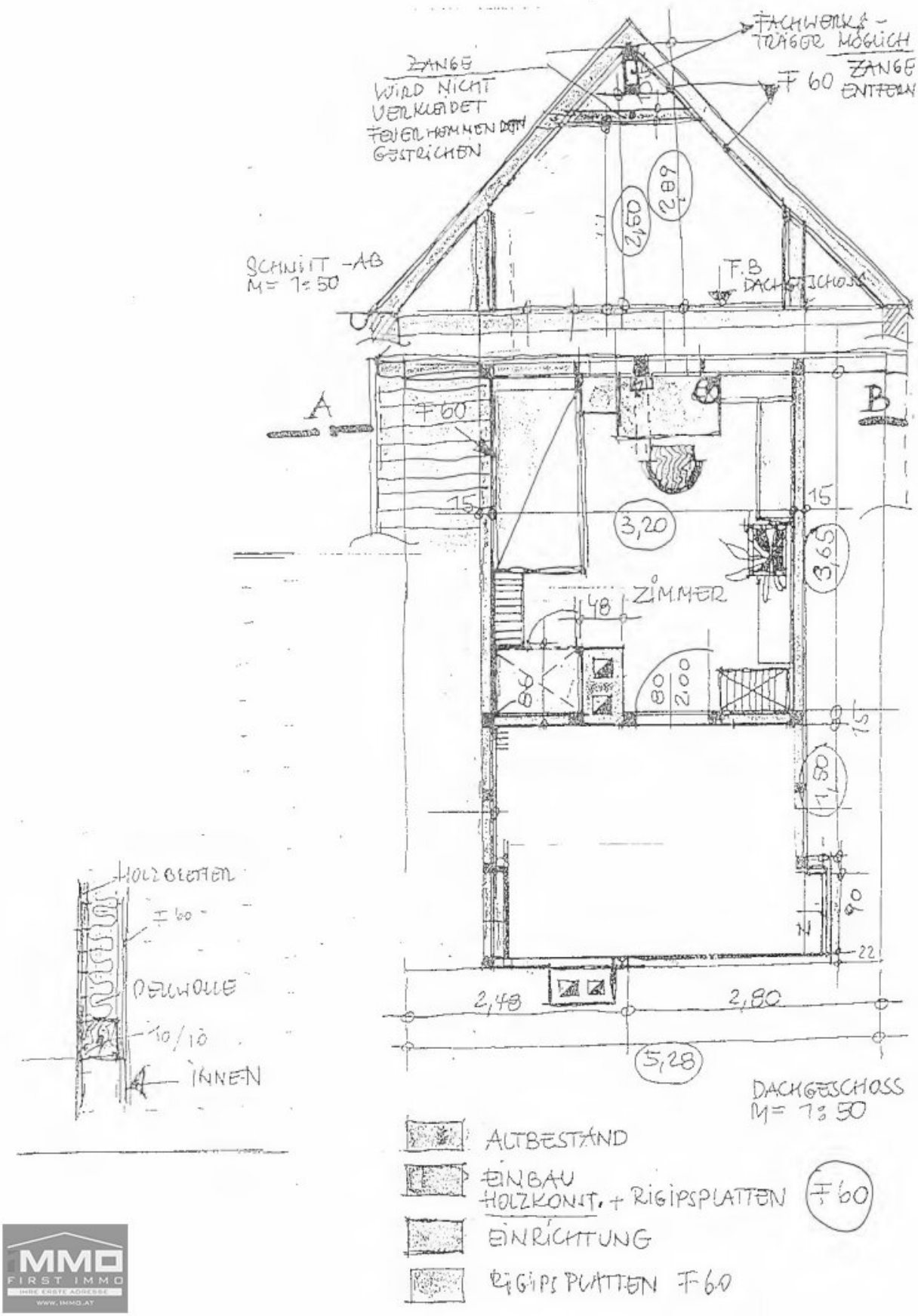
OBERGESCHOSS: SYMBOLSKIZZE
nicht maßstabsgetreu

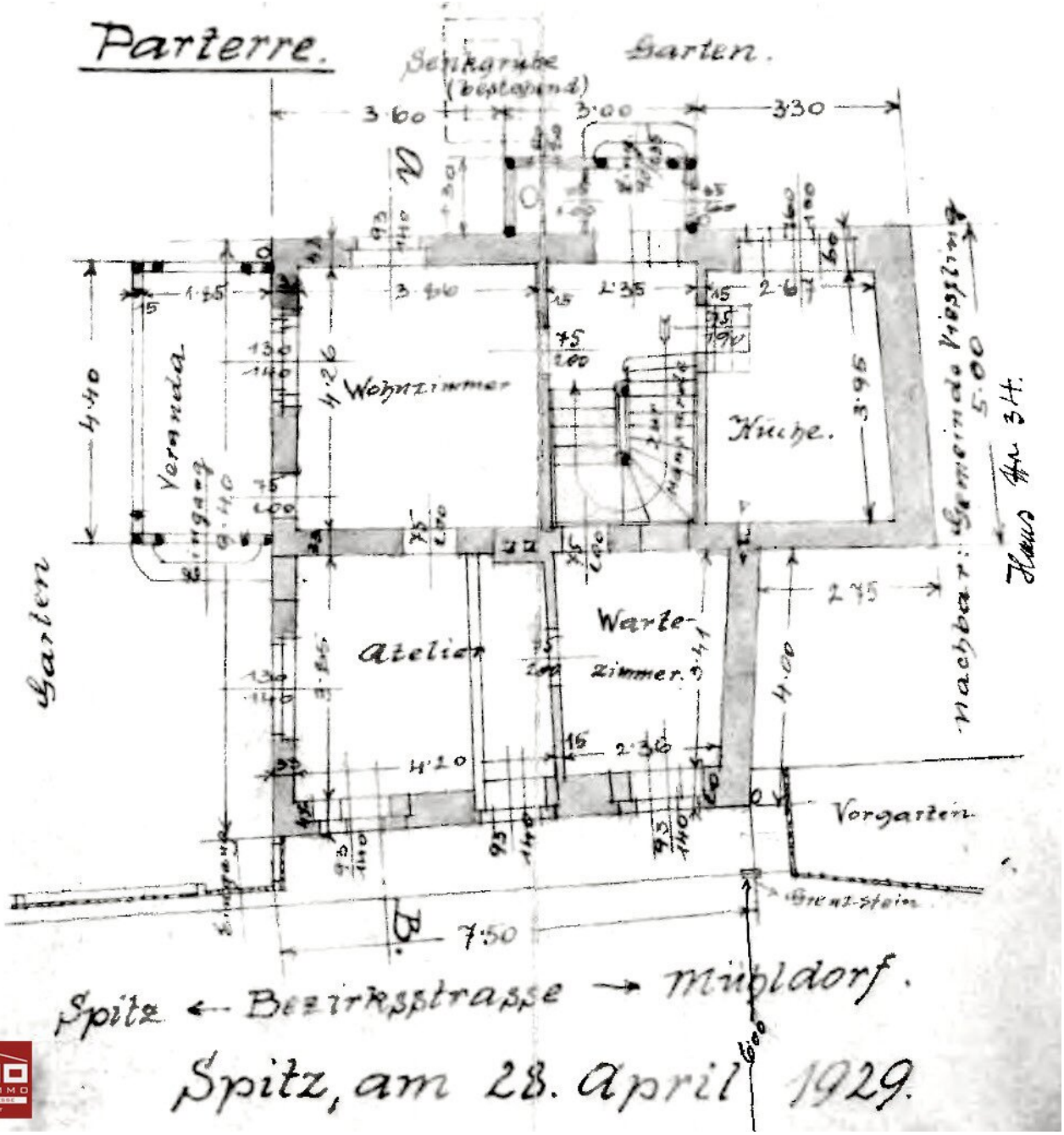
IMMO
FIRST IMMO
IHRE ERSTE ADRESSE
WWW.IMMO.AT


4,13
3,25
33
69
2,64
2,67
2,55
5,5
3,94
3,78
4,11
2,86
4,14
4,13
3,96
1,26
1,12
1,56
1,26
4,06
2,36
1,64
1,75
1,25
1,86
1,22
1,35
1,02
1,00
1,33
2,55
4,12
FIRST IMMO
IHRE ERSTE ADRESSE
WWW.IMMO.AT


3,37
4,28
3,60
2,44
2,69
2,98
4,27
1,34
2,42
3,86
1,07
2,57
2,20
1,07
1,44
1,07
2,51
1,68
2,18
4,67
3,86
1,05
2,57
2,05
1,43
4,25
3,70
1,05
1,07
4,20
1,06
2,18
3,78
3,77
2,44
4,31
4,18
5,83
3,77

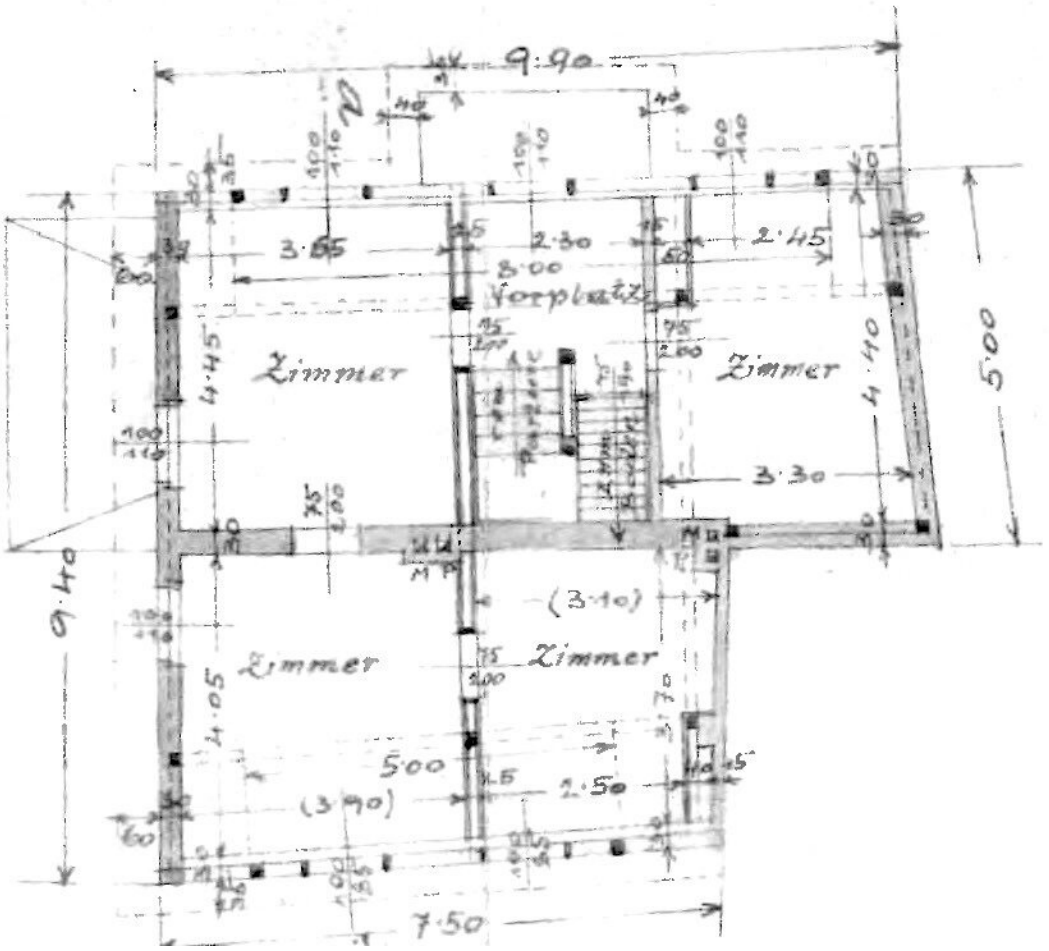

VORENTWURF
DACHGESCHOSSAUSBAU
HALTHOLZ-FELLBODEN
2,5 SPANNPLATTE
SCHNITT -AB
M= 1:50
FACHWERKS-TRÄGER MÖGLICH
ZANGE WIRD NICHT VERKLEIDET FEUERHEMMEN DÜRFEN GESTRICHEN
F 60
ZANGE ENTFERNT
Stiege
F.B. DACHGESCHOSS
A
B
ZIMMER
DACHFLÄCHEN-FENSTER
VORRAU
3,20
STIEGENANLAGE LT. DETAILPLAN
HALTHOLZ ODER BETON
16 STEIGUNGEN
2,48
2,80
5,28
DACHGESCHOSS
M= 1:50
3,50 NEU
7,97 ALT
90
F.B. DACHGESCHOSS
18°
25
STIEGENANLAGE ALT
26'5
16'5
Holz. + VERPUTZ
HOLZKONST.- GÖNSIGEN
BETONKONSTRUKTION SCHWIERIG. - ABBRUCH !
HOLZDIELEN
F 60
PERLWOLLE
10/10
INNEN
2,64
F.B. 1. STOCK
16 STEIGUNGEN
16'5
26'5
M= 1:20
ABBRUCH
ALTBESTAND
EINBAU HOLZKONST. + RIGIPSPLATTEN
F60
EINRICHTUNG
RIGIPSPLATTEN F60


FACHWERK-
TRÄGER MÖGLICH
ZANGE
WIRD NICHT
VERKLEIDET
FEUERHEMMEND
GESTRICHEN
F 60
ZANGE
ENTFERN
289
212
SCHNITT -AB
M= 1:50
F.B
DACHGESCHOSS
A
B
F60
15
3,20
3,65
ZIMMER
48
80
200
180
90
22
2,48
2,80
5,28
DACHGESCHOSS
M= 1:50
HOLZBLENDEN
F 60
PERLWOLLE
10/10
INNEN
ALTBESTAND
EINBAU
HOLZKONST. + RIGIPSPLATTEN
F 60
EINRICHTUNG
RIGIPSPLATTEN F 60

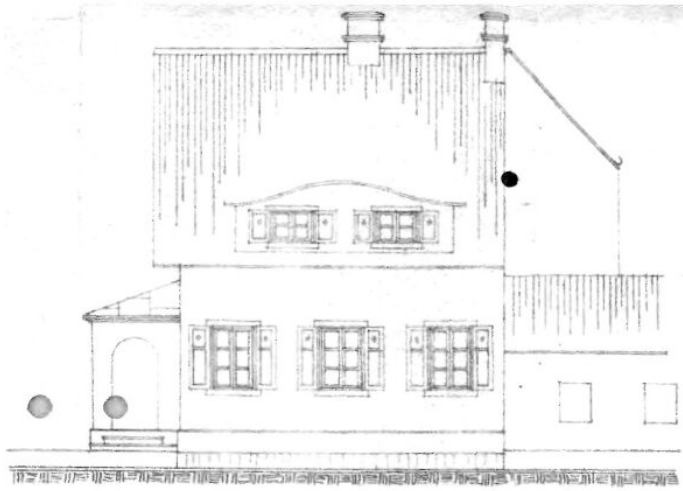

Parterre.
Senkgrube (bestehend)
Garten.
3·60
3·00
3·30
Wohnzimmer
Veranda
Eingang
Küche.
Atelier
Warte-zimmer.
Vorgarten
Grenz-Stein
Garten
Nachbar: Gemeinde Preßlitz
Haus Nr. 34.
7·50
Spitz ← Bezirksstrasse → Mühldorf.
Spitz, am 28. April 1929.

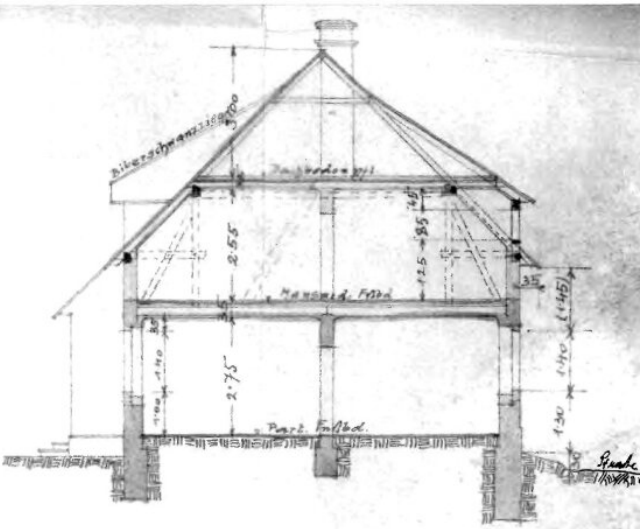
20 20 ÖSTERREICHISCHE STEMPELMARKE 20 GROSCHEN

Mansarde.



MMO FIRST IMMO IHRE ERSTE ADRESSE WWW.IMMO.AT





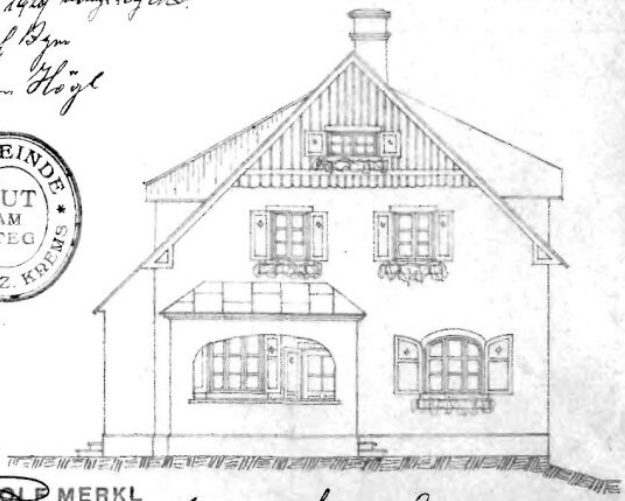
Rück-Ansicht.

Garten-Ansicht.

Der Kommissionellen Verhandlung
am 5. Mai 1929 vorgelegen.
Josef Hänsel Bgm
Johann Höpfl

GEMEINDE GUT AM STEG POST. BEZ. KREMS





Maßstab 1:100.

RUDOLF MERKL
BAUMEISTER u. ZIEGELEIBESITZER
Spitz a/d. Donau.

Ludwig Gundacker

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK 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, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



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 **Warmwasserwärmebedarf** 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 $_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB $_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_2$eq: 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.

IMMO FIRST IMMO IHRE ERSTE ADRESSE WWW.IMMO.AT

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 Holztreppe, 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 angrezend 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. Der angepasste Kaufpreis spiegelt die verkehrsgünstige Lage an der Wachauer Schnellstraße wider.

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 Dachstuhls.

2019: Errichtung der Gartenmauer (Natursteine) entlang der Straße.

Der Internetanschluss im Haus erfogt 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, Volkschule, Mittelschule, Arzt, Banken, zahlreichen Einkaufmöglichkeiten, 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, BGBI. 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