

## Als wäre hier eine Perlenmuschel gestrandet - Leben am Donauarm



**Objektnummer: 545461495**

**Eine Immobilie von ALTAMIRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2401 Fischamend
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	799,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	930,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 103,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	2.890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sylvia Leisch**

ALTAMIRA Immobilien  
Hauptstraße 31  
2351 Wiener Neudorf

T +43 660 888 5555  
H 0660 888 5555  
F 0820-220270196





















ALTAMIRA  
IMMOBILIEN



ALTAMIRA  
IMMOBILIEN



ALTAMIRA  
IMMOBILIEN





ALTAMIRA  
IMMOBILIEN



ALTAMIRA



ALTAMIRA







## Objektbeschreibung

Der Vergleich mit der Muschel gefällt mir sehr gut. Von außen sieht dieses Anwesen eigentlich beinahe "normal" aus. Aber dann öffnen wir die Muschel, bzw. betreten wir den Garten und den Wohnbereich und die Perle glitzert uns entgegen.

Ein **Garten wie eine Parkanlage** mit Sitzplätzen für Sonne und Schatten. Man spürt die Hand des Gartenarchitekten, der für ein **Blütenmeer und Nischen und Ecken** für jede Gelegenheit sorgt.

Wie viele Gäste wollen Sie bewirten? Es haben alle Platz! Die **Cateringküche** des früheren Speiselokals wurde erhalten und die Speisesäle sind bereit für Ihre Gäste.

Breiten Sie Ihre Arme aus: **Ein Wohnbereich wie ein Tanzsaal, ein Schlafbereich mit Blick in den Sonnenaufgang**, und all das ganz privat und unabhängig. Nicht Prunk und Protz, dafür **Stil und Moderne aus geschulter Architektenhand** erwarten Sie.

Das gesamte **Erdgeschoß ist barrierefrei** (ca. 600m<sup>2</sup>) und eignet sich daher auch für Menschen mit Behinderung und bis ins hohe Alter.

Ein Leben direkt am Naturpark Donauauen, entlang eines Donauarms, umgeben von gesundem Grün und erholsamer Ruhe.

Ein Platz mit Geschichte: Einst **Jausenstation für Mühlschiffe** - wer kennt heute noch Mühlschiffe? - wo sogar Kronprinz Rudolf mit Kronprinzessin Stephanie zu den Gästen zählten; später **Speiselokal**, heute zur **Villa** um- und ausgebaut - ein bewegtes Leben am Wasser.

Im **Obergeschoß** (ca. 200m<sup>2</sup>) befinden sich **zwei weitere vollwertige Wohneinheiten**.

Ich könnte ein Buch über diese Liegenschaft schreiben, aber lieber beende ich meinen Text hier und lade Sie ein, mit mir diese Perlenmuschel am Donauarm zu öffnen.

Ein paar Stichworte füge ich noch hinzu:

- Geeignet: Wohnen, Betrieb, Diplomatenwohnsitz, Repräsentationsgebäude, Ärztezentrum, Seminarräumlichkeiten, Beautyfarm, Musiker, "abhörsicher", Partylocation, ...
- Bootsanlegemöglichkeit, Nähe zum Flughafen Wien-Schwechat, Carport für 4 Pkw, zahlreiche Parkmöglichkeiten vor dem Haus, ...

- Tierparadies, Natur ohne Ende, Ruhe, keine Nachbarschaft, Unverbaubarkeit, hervorragende Luftqualität, Bachstelzen im Garten, Bärlauch vor der Türe, Rauschen der Bäume, Sonnenaufgang über der Donau, erhebliche Naturschauspiele, ...

**... ein Platz für die menschliche Seele!**

Habe ich Sie neugierig gemacht?

Für weitere Details, Grundrisse und einen Besichtigungstermin schicken Sie mir bitte eine Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.