

EINZIGARTIGE VILLA IN PERSENBEUG MIT PANORAMA & DONAUBLICK



Objektnummer: 3837

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3680 Persenbeug
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	358,00 m ²
Zimmer:	9
Kaufpreis:	1.480.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
H +43 (1) 533 08 87

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

















Objektbeschreibung

--- WIE ERSTBEZUG ---

Herrlicher Hauptwohnsitz oder perfektes Feriendomizil im schönen Nibelungengau

--- ALLEINVERMITTLUNG ---

Zum Verkauf steht ein kleines „Schlösschen“ am linken Donauufer, nur wenige Meter vom Fluss entfernt, in der Ortschaft Persenbeug

(eine Stunde Fahrt über die Westautobahn - weniger als 100 km westlich von Wien entfernt)

Sonnige 358m² große, revitalisierte & hochwertig modernisierte Villa inklusive Gästehaus mit 413m² großem Garten, Outdoorpool mit Liegeflächen, Traum - Donaublick und Garage

Das Haupthaus und das Gästehaus wurden umfassend renoviert und mit neuer Elektrik, neuen Wasser- und Sanitärinstallationen, einer Fußbodenheizung auf Basis einer Luft - Wasser - Wärmepumpe, Solarmodulen (ca. 11 kW) sowie einer Tesla-Ladestation (11 kW) ausgestattet.

(Diele, 2 Wohnzimmer, moderne Wohnküche, Arbeitsküche im Kellergeschoss, 2 Südterrassen, 4 - 5 Schlafzimmer, Turmzimmer, 4 Bäder, 5 WCs, Weinkeller, Garage, Garten, Pool, Gästehaus und Saunabereich)

Das Anwesen verfügt über 5 Schlafzimmer, zwei sehr große Wohnzimmer, ein kleines Arbeitszimmer im Turm, 4 Badezimmer (eines davon mit Badewanne) sowie 5 WCs. Drei der Schlafzimmer sind mit einem eigenen Bad und WC ausgestattet.

Zudem bietet das Objekt zwei Kamine, eine Designer - Einbauküche, ein eingebautes Bücherregal, einen begehbaren Kleiderschrank, 5 Einbauschränke sowie

Designer-Beleuchtung und ist vollständig möbliert. Beide Gebäude verfügen über eine Fußbodenheizung. Der Swimmingpool ist ebenfalls beheizbar und mit einer Gegenstromanlage ausgestattet.

ERDGESCHOSS :

Über eine geschmackvolle Steintreppe (beheizbar) gelangt man vom Garten in das 15m² große Entree. Durch das 33m² große Wohnzimmer mit antiken Gußofenkamin gelangt man sowohl auf die 19m² große Terrasse mit traumhaftem Donaublick als auch in die 26m² große Wohnküche. Auf Grund des Designs der Küche kann diese gänzlich hinter Türen verschwinden und ist mit Geschirrspüler, Backrohr, Dunstabzug, Ceranfeld, Kühlgefrierkombination und Dunstabzug versehen. Das Erkerzimmer mit schönem Donaublick und offenem Kamin, welcher mit einer Glasscheibe geschlossen werden kann, ist 26m² groß. Die beiden Schlafzimmer sind 25m² sowie 13m² groß und verfügen jeweils über anschließende Badezimmer. Das an das 25m² große Schlafzimmer, anschließende Bad, ist mit einer bodenebenen Glasdusche, einem Fenster, Waschtisch, Spiegel und WC versehen.

Das zweite Badezimmer ist mit einer Glasdusche, einem WC, Spiegel und Waschtisch mit Hängeschränk ausgestattet. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene ein Gäste-WC mit Handwaschbecken und Spiegel, sowie einen Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

OBERGESCHOSS :

Die offen gestaltete obere Etage der Liegenschaft; verfügt über ein 80m² großes Wohnzimmer mit offenem Kamin und Zugang zu einer uneinsehbaren ca. 14m² großen Donau - Blick - Terrasse. Das 18m² große Schlafzimmer ist mit dem 14m² großen Schlafzimmer durch eine Schiebetüre verbunden.

Das Badezimmer ist mit einer freistehenden Wanne, einer bodenebenen Glasdusche, Waschtisch mit großzügigem Unterschränk, Spiegel und Fenster versehen. Weiters gibt es ein kleines Turmzimmer, welches als Arbeitsbereich genutzt werden kann.

Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene ein Gäste - WC mit Handwaschbecken und Spiegel.

KELLER: Der gemauerte Gewölbekeller bietet sich für die Nutzung als Weinkeller an und es gibt eine kleine, einfache Küche.

Weiters befindet sich hier die „Garage“ für die Poolabdeckung.

GARTEN: Im schönen, ebenen Garten befindet sich der beheizbare Pool mit Gegenstromanlage, sowie einer Schiebedachabdeckung.

POOLHAUS: Im Poolhaus befindet sich ein 24m² großer Wellnessbereich mit Sauna, Dusche & Ruhebereich - hier befindet sich auch die Möglichkeit für die Installation eines Jacuzzis und

es gibt ein 12m² großes Gästezimmer mit Kochnische & WC.

GARAGE + TECHNIKRAUM: Die große Garage - für einen PKW, verfügt über eine E - Ladestation (für Tesla).

Im Technikraum befindet sich die Wasserversorgung, Stromverteilung, Photovoltaikanlage, Glasfaser - Internetanschluss und die Alarmanlage.

Beste Infrastruktur: Mitten im Nibelungengau - nahe der schönen Wachau gelegen, bietet die Liegenschaft eine perfekte Anbindung an die A1 somit ist sowohl St.Pölten, Salzburg, Linz als auch Wien bestens erreichbar. In Persenbeug befindet sich ein Eurospar sowie ein Billa. Das nahegelegene Ybbs an der Donau bietet zahlreiche weitere Nahversorger. In fußläufiger Entfernung (zwischen 40 und 400 Metern) befinden sich Billa- und Spar-Filialen, regionale Einkaufsmöglichkeiten/Läden, eine Raiffeisenbank, eine Postfiliale (mit Bank99), eine Trafik, ein Café, zwei Gasthäuser, Zahnarzt- und Arztpraxen, das Rathaus, Friseure sowie Schule und Kindergärten. In Hausnähe befinden sich das historische Schloss Persenbeug, ein Naturbadeteich, ein Rasenfußballplatz, ein Kinderspielplatz sowie ein Park am Flussufer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap