TOLLE VILLA MIT HERRLICHEM 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 m²
Zimmer:	9
Heizwärmebedarf:	D 111,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	1.350.000,00 €

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.


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN
THE TIMES
ATLAS OF THE WORLD

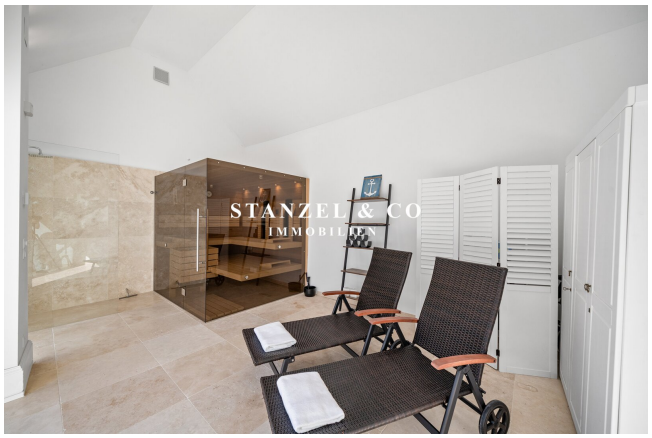

STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN

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 anitken 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 Hängeschrank 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 Unterschrank, 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 idyllischen Nibelungengau – und unweit der Weltkulturerbe-Region Wachau – überzeugt diese Liegenschaft in Persenbeug durch ihre zentrale Ortslage direkt an der Donau. Sie verbindet naturnahes Kleinstadtleben mit kurzen Wegen im Alltag sowie einer hervorragenden überregionalen Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Donau Straße (B3) sowie die Westautobahn (A1, Anschlussstelle Ybbs) besteht eine rasche Anbindung in alle Richtungen – sowohl St. Pölten und Wien als auch Linz und Salzburg sind schnell und unkompliziert erreichbar. Direkt im Ort sorgen regionale Buslinien (u. a. ab Rathausplatz und Bahnhofplatz) für gute Verbindungen in die umliegenden Gemeinden. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie zudem den Bahnhof Ybbs/Donau (Westbahnstrecke mit Park-&-Ride-Anlage), von dem aus regelmäßige Schnellzug- und Regionalverbindungen nach Wien, St. Pölten und Linz verkehren. In unmittelbarer Gehweite befinden sich ein Eurospar (Nibelungenstraße), der Regionalladen Das regionale Glück sowie ein BILLA und ein Elektro- und Haushaltsfachmarkt. Direkt am Rathausplatz und in der Hauptstraße ergänzen eine Raiffeisenbank, eine Postfiliale (inkl. bank99), eine Trafik, Friseure sowie das Gemeindeamt das Angebot. Die medizinische Versorgung ist direkt im Zentrum gesichert – unter anderem durch die Lindenapotheke (Nibelungenstraße), mehrere Hausarztpraxen (u. a. am Rathausplatz und in der Doktor-Harmon-Gasse) sowie eine Zahnarztpraxis in der Nibelungenstraße. Kindergärten und die örtliche Schule sind bequem zu Fuß erreichbar. Über die Donaubrücke bietet zudem das direkt angrenzende Ybbs an der Donau (inklusive des LuksLife Gesundheitszentrums) zahlreiche weitere Einkaufs-, Fachmarkt- und Dienstleistungsangebote. Das unmittelbare Umfeld punktet mit hohem Freizeitwert. Nur wenige Schritte entfernt laden der Park entlang der Donaupromenade, der Naturbadeteich Persenbeug, ein Rasenfußballplatz sowie ein Kinderspielplatz zur Bewegung im Freien ein. Zudem führt der beliebte Donauradweg direkt am Ort vorbei. Traditionsreiche Gasthäuser und Lokale wie der Gasthof Böhm, das Gasthaus Vösenhuber Zum goldenen Ochsen, das Chinarestaurant Qin sowie ein Café und eine Pizzeria sorgen für kulinarische Vielfalt. Das historische Schloss Persenbeug prägen das kulturelle Ortsbild.

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