Wachauer Landhaus mit terrassiertem Naturgrundstück



Objektnummer: 1633/473

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3641 Aggsbach
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	135,88 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 435,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,37
Kaufpreis:	279.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martina Gruber

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau

T +4366475208860

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



























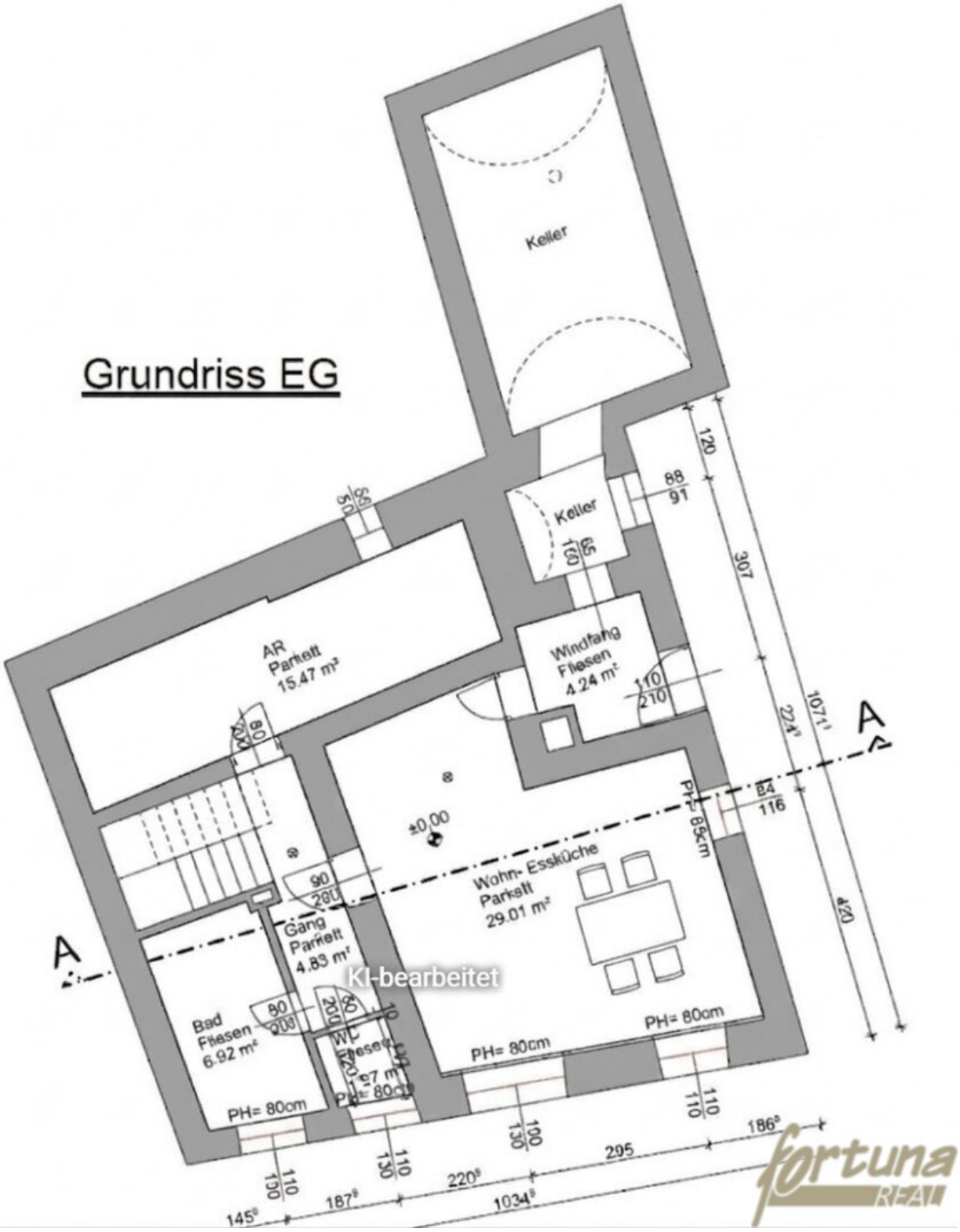




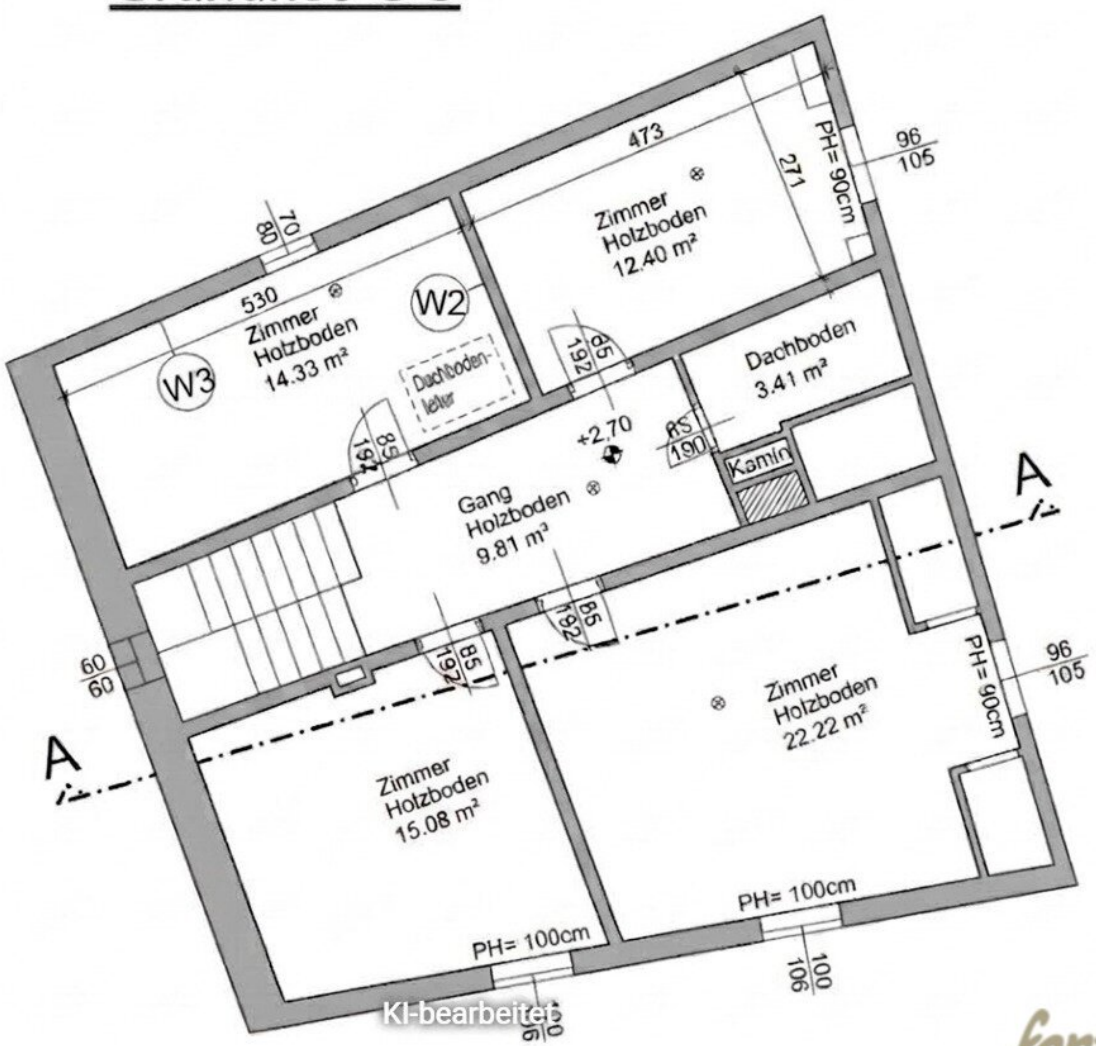







Grundriss EG
Keller
Keller
AR
Parkett
15.47 m²
Windfang
Fliesen
4.24 m²
Wohn- Essküche
Parkett
29.01 m²
Gang
Parkett
4.83 m²
Bad
Fliesen
6.92 m²
WC
Fliesen
1.7 m²
PH= 80cm
PH= 80cm
PH= 80cm
PH= 85cm
±0.00
A
A
KI-bearbeitet
fortuna
REAL

Grundriss OG



Objektbeschreibung

Dieses Landhaus in Groisbach in der Wachau verbindet historischen Charakter mit einem außergewöhnlich großen Grundstück.

Das rund 200 Jahre alte Haus bietet ca. 136 m² Wohnfläche und wurde in wesentlichen Bereichen bereits modernisiert. Einzelne Arbeiten sind noch fertigzustellen, auch eine zukünftige Dachsanierung sollte berücksichtigt werden.

Das rund 2.440 m² große Grundstück erstreckt sich terrassenförmig am Hang und bietet unterschiedliche Garten- und Rückzugsbereiche, alten Baumbestand sowie eine Holzhütte. Vom oberen Bereich des Grundstücks eröffnet sich ein Blick Richtung Donau und Wachau.

Aufgrund der Größe und Hanglage ist ein entsprechender Pflegeaufwand einzuplanen. Die Liegenschaft richtet sich daher besonders an Käufer, die ein großzügiges Naturgrundstück bewusst suchen und Freude an Garten, Natur und individueller Gestaltung haben.

Das Haus eignet sich sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Rückzugsort oder Wochenenddomizil.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <5.500m

Sonstige

Post <2.500m
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap