

**Groisbach in der WACHAU: Landhaus mit
terrassenförmigem Grundstück – Donaublick vom oberen
Grundstücksbereich**



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:	310.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

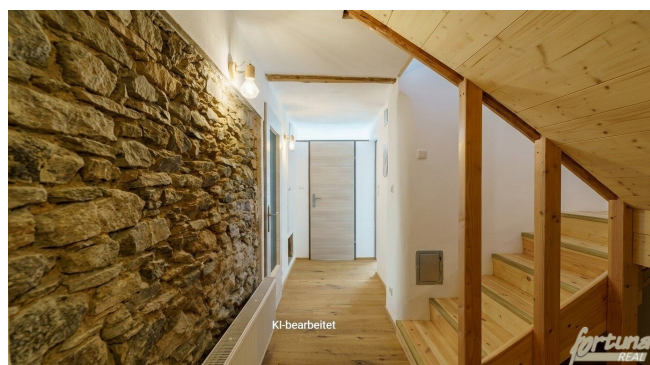


Mag. Martina Gruber

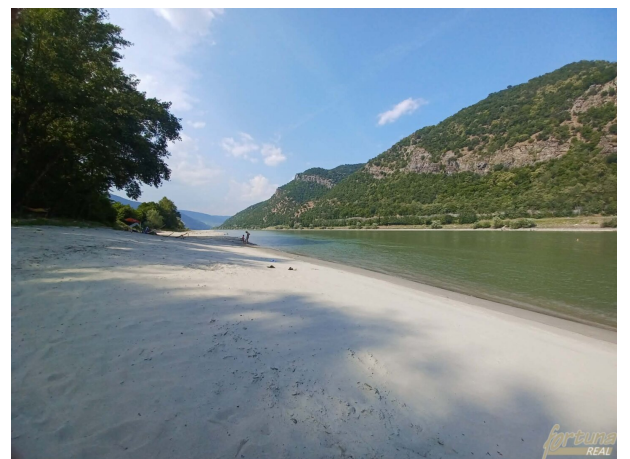
Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau

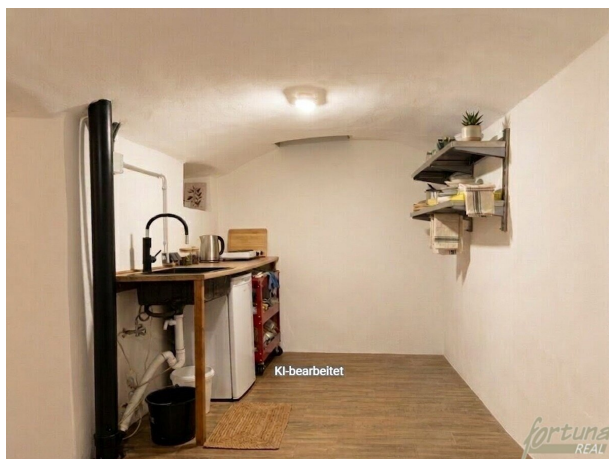
T +4366475208860

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







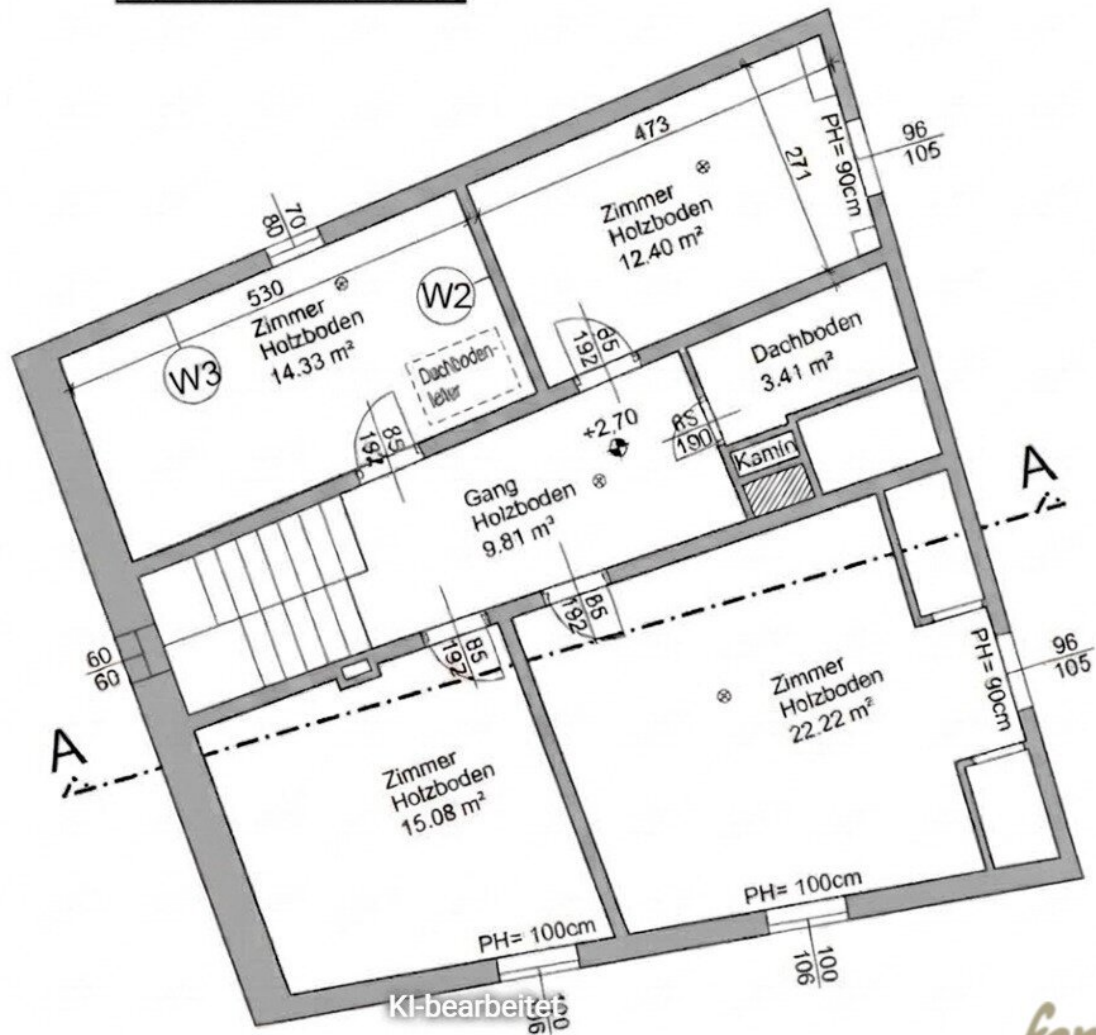


[illegible]

KI-bearbeitet

186°
fortuna
REAL

Grundriss OG



Objektbeschreibung

Dieses rund 200 Jahre alte Landhaus verbindet den besonderen Charme der Wachau mit einem außergewöhnlichen, terrassenförmig angelegten Grundstück. Vom oberen Bereich eröffnet sich ein beeindruckender Blick auf die Donau und die Burgruine Aggstein.

Auch die Umgebung bietet einen hohen Freizeitwert: Der Donaustrand, der Donauradweg sowie zahlreiche Wanderwege laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Heurigenbetriebe und regionale Gastronomie befinden sich in den umliegenden Wachauorten.

Die insgesamt rund 2.440 m² große Liegenschaft begeistert mit altem Obstbaumbestand, einer romantischen Holzhütte, einer Terrasse mit Grillplatz und viel Raum für individuelle Gestaltung. Ein Nebengebäude, ein Erdkeller, ein Kfz-Stellplatz sowie eine Terrasse mit Grillkamin ergänzen das Angebot.

Das Wohnhaus wurde in den letzten Jahren umfassend saniert. Unter anderem wurden Strom-, Wasser-, Kanal- und Heizungsinstallationen, Fenster, Bad und WC erneuert. Die Anschlüsse für ein zweites Badezimmer im Obergeschoß sowie eine Leerverrohrung für eine Photovoltaikanlage sind bereits vorbereitet.

Einzelne Fertigstellungsarbeiten sind noch offen. Das Dach wurde bislang nicht saniert; eine Sanierung ist mittelfristig empfehlenswert. Die Liegenschaft eignet sich als Wochenendhaus als auch als Hauptwohnsitz.

Ein besonderer Platz für Menschen, die die Natur lieben und ein Haus mit Geschichte nach ihren eigenen Vorstellungen fertigstellen möchten.

Senden Sie uns Ihre Anfrage. Sie erhalten anschließend das ausführliche Exposé mit der genauen Adresse sowie weiteren Informationen.

Hinweis zur KI Nutzung: Da das Haus zeitweise bewohnt wird, haben wir zum Schutz der Privatsphäre dieser Person die Fotos mit KI bearbeitet. Dabei wurden hauptsächlich Farben und Belichtung optimiert sowie persönliche Gegenstände entfernt und durch KI-Accessoires ersetzt. Der Zustand des Kaufobjektes wurde jedoch nicht verändert. Gerne können Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin Ihren eigenen Eindruck verschaffen.

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