Historisches Anwesen mit Charme in Spitz – Wohnen, Gäste empfangen und Träume verwirklichen!

Objektnummer: 1519/150

Eine Immobilie von Immo Auer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3620 Spitz
Baujahr:	1858
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	250,00 m²
Nutzfläche:	365,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	5
WC:	6
Balkone:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 258,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,16
Kaufpreis:	496.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bettina Auer

Immo Auer
Leisergasse 16
3495 Rohrendorf bei Krems

Objektbeschreibung

? **Historisches Haus mit Geschichte und vielfältigen Möglichkeiten in Spitz**

? Im idyllischen Mieslingtal, nur wenige Gehminuten vom Zentrum von Spitz entfernt, befindet sich dieses außergewöhnliche Anwesen mit einer ganz besonderen Geschichte. Das Gebäude steht auf den Grundmauern der ehemaligen „Mieslingmühle“, deren Geschichte bis ins 13. Jahrhundert zurückreicht.

? Liebevoll saniert und mit viel Gespür für den ursprünglichen Charakter: historische Dippelbaumdecken, Natursteinmauern, Wachauer Marmor und weitere besondere Details verleihen diesem Haus eine unverwechselbare Atmosphäre.

? Auf rund **1.358 m² Grundstück** stehen ca. **365 m² Gebäudenutzfläche** zur Verfügung – darunter großzügige ehemalige Gasträume, **5 Zimmer mit jeweils eigenem Bad/WC**, überwiegend mit Balkon, ein gemütlicher Innenhof, ein ehemaliger Gastgarten sowie großzügige Nebenflächen und eine Scheune.

? Ein kleiner eigener Weingarten, ein im Grundbuch gesichertes Wasserbezugsrecht aus einer Quelle machen diese Liegenschaft noch attraktiver.

? Ideal für eine große Familie, ein Mehrgenerationenprojekt oder für die Weiterführung bzw. Neugestaltung einer Zimmervermietung mit kleiner Gastwirtschaft.

? **Spitz an der Donau – Wohnen mitten in der Natur und dennoch Zentrum, Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten in Fußnähe.**

? **Eine Liegenschaft voller Geschichte, Charakter und Möglichkeiten – für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap