WACHAU-JUWEL IN DÜRNSTEIN – CHARMANTES WOHNHAUS MIT GARTEN, 2 GARAGEN & VIEL GESTALTUNGSPOTENZIAL!



Außenbild

Objektnummer: 7939/2300163543

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3601 Dürnstein
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	135,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	189,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 156,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,10
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

21.240,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ivan Tadijanovic

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410053

















Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

WACHAU-JUWEL IN DÜRNSTEIN – CHARMANTES WOHNHAUS MIT GARTEN, TERRASSE, 2 GARAGEN & VIEL POTENZIAL!

Wohnen in einer der schönsten Regionen Österreichs – ein Haus mit Charakter, großzügigem Platzangebot und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten!

In der malerischen Stadt Dürnstein, eingebettet in die einzigartige Natur- und Kulturlandschaft der Wachau, erwartet Sie ein charaktervolles Wohnhaus mit besonderem Charme und großem Entwicklungspotenzial.

Auf einem **551 m² großen Grundstück** bietet die Liegenschaft rund **135 m² Wohnfläche** und insgesamt **sechs Zimmer**. Ob als großzügiges Familienzuhause, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als persönlicher Rückzugsort – hier lassen sich individuelle Wohnideen verwirklichen.

Die massive Bauweise, der markante Natursteinsockel und das klassische Satteldach mit mehreren Dachgauben verleihen dem Gebäude seinen unverwechselbaren Charakter. Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das großzügige Raumangebot.

Die Immobilie befindet sich in einem **modernisierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand** und bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die den Charme einer Bestandsimmobilie schätzen und ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Besondere Lage in Dürnstein** – mitten in der weltbekannten Wachau
- **Ca. 135 m² Wohnfläche** laut Eigentümerangabe
- **6 Zimmer** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- **551 m² Grundstücksfläche**
- **Garten und Terrasse** mit Gestaltungspotenzial

- **2 Badezimmer und 2 WCs**
- **Gas-Zentralheizung**
- **Holzfenster**
- **Einbauküche** vorhanden
- **2 Garagen** – ein wertvoller Vorteil in Dürnstein
- **Massivbauweise** mit charakteristischem Natursteinsockel
- **Satteldach mit mehreren Dachgauben**
- **Ausgebautes Dachgeschoss**
- **Ruhige, naturnahe Wohnumgebung**
- **Viel Potenzial zur individuellen Modernisierung**

GROSSZÜGIGES WOHNEN MIT CHARAKTER

Das Wohnhaus überzeugt durch seine vielseitig nutzbare Raumstruktur und bietet Platz für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte.

Insgesamt sechs Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbybereich.

Die vorhandene Einbauküche bildet eine praktische Grundlage für die zukünftige Gestaltung des Küchenbereichs.

Zwei Badezimmer und zwei WCs ergänzen das Raumangebot. Eines der Badezimmer verfügt über Tageslicht und ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Für die Beheizung sorgt eine **Gas-Zentralheizung**. Zur weiteren Ausstattung gehören Holzfenster sowie Fliesen in ausgewählten Bereichen.

Das ausgebaute Dachgeschoss mit seinen charakteristischen Dachgauben bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.

Ein Zuhause mit Geschichte und Raum für neue Ideen.

GARTEN & TERRASSE – NATUR GENIESSEN IN DER WACHAU

Der Außenbereich eröffnet attraktive Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung.

Ob gemütliche Sitzgelegenheiten, liebevoll angelegte Grünflächen oder ein individueller Rückzugsort – der Garten bietet Platz, um eigene Vorstellungen umzusetzen.

Die Terrasse ergänzt den Wohnbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die umliegende Landschaft mit ihren bewaldeten Hügeln und der besonderen Atmosphäre der Wachau bildet dabei eine reizvolle Kulisse.

Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und der unverwechselbare Charme Dürnsteins.

ZWEI GARAGEN – EIN WERTVOLLER MEHRWERT

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die beiden Garagen.

Gerade in einer historisch gewachsenen Stadt wie Dürnstein stellen eigene Parkmöglichkeiten einen praktischen Vorteil dar.

Zusätzlich bieten die Garagen Platz für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Abstellmöglichkeiten.

EIN HAUS MIT POTENZIAL – GESTALTEN SIE IHRE ZUKUNFT

Die Liegenschaft richtet sich insbesondere an Käufer, die das Potenzial einer charaktervollen Bestandsimmobilie erkennen und ihre persönlichen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

Durch entsprechende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen lässt sich das Haus an zeitgemäße Wohnbedürfnisse anpassen.

Die vorhandene Raumstruktur, das ausgebaute Dachgeschoss und die Außenflächen bieten eine interessante Grundlage für individuelle Gestaltungskonzepte.

Eine Gelegenheit für Menschen mit Ideen, Weitblick und dem Wunsch nach einem besonderen Zuhause.

LAGE – DÜRNSTEIN IN DER WACHAU

Dürnstein zählt zu den bekanntesten und schönsten Orten Niederösterreichs und begeistert durch seine historische Altstadt, die malerischen Weinberge und die eindrucksvolle Donaulandschaft.

Die Wachau ist für ihre einzigartige Verbindung aus Natur, Kultur, Weinbau und Kulinarik weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt.

Zahlreiche Wanderwege, der Donauradweg und vielfältige Ausflugsmöglichkeiten bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, historisch gewachsenen Wohnumgebung mit besonderem Flair.

Die nahegelegene Stadt Krems an der Donau ergänzt das regionale Angebot um Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und weitere Verkehrsanbindungen.

KOSTEN IM ÜBERBLICK

Kaufpreis: € 590.000,–

Monatliche Betriebskosten: ca. € 239,06

Die Betriebskosten umfassen Gemeindeabgaben, Rauchfangkehrer und Gebäudeversicherung. Heiz- und Stromkosten sind darin nicht enthalten.

IHR NEUES ZUHAUSE IN DER WACHAU WARTET AUF SIE!

Sie suchen ein Haus mit Charakter, großzügigem Platzangebot und vielseitigen Möglichkeiten in einer außergewöhnlichen Region?

Dann bietet Ihnen diese Liegenschaft eine interessante Gelegenheit, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen

persönlichen Besichtigungstermin!

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m
Polizei <4.500m
Post <4.000m

Verkehr
Bus <500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <8.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap