WACHAU-RARITÄT IN DÜRNSTEIN – 2 HÄUSER, TERRASSE MIT BURGBLICK & VIEL POTENZIAL!



Burg

Objektnummer: 7939/2300163565

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3601 Dürnstein
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Nutzfläche:	140,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	153,22 €

Provisionsangabe:

15.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ivan Tadijanovic

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

H +43 699 18410053

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








103a























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-RARITÄT IN DÜRNSTEIN – ZWEI HÄUSER MIT 5 ZIMMERN, KABINETT, GARAGE UND BURGBLICK

Zwei Häuser, ein besonderer Standort und zahlreiche Möglichkeiten – entdecken Sie eine charaktervolle Liegenschaft im Herzen der Wachau!

In einer reizvollen Lage von Dürnstein, umgeben von malerischen Weinbergen, historischen Mauern und der beeindruckenden Landschaft der Wachau, erwartet Sie eine Immobilie mit besonderem Charme und viel Potenzial.

Die Liegenschaft umfasst **zwei separate Wohnhäuser auf zwei Grundstücksparzellen mit insgesamt 275 m² Grundstücksfläche**. Mit einer laut bisherigen Angaben **gesamten Wohnfläche von ca. 140 m²**, **insgesamt fünf Zimmern und einem zusätzlichen Kabinett** bietet dieses Immobilienensemble vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.

Zwei Häuser – ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Das Besondere an dieser Liegenschaft ist die Kombination aus zwei eigenständigen Gebäuden mit unterschiedlichem Charakter.

Während eines der Häuser nach bisherigen Angaben bereits bewohnbar ist, bietet das zweite Haus Sanierungs- und Gestaltungspotenzial. Hier haben Sie die Gelegenheit, bestehende Strukturen nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren und einen ganz persönlichen Wohnraum zu schaffen.

Die insgesamt fünf Zimmer und das zusätzliche Kabinett eröffnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder gemütlicher Rückzugsbereich.

Ob für eine Familie mit zusätzlichem Platzbedarf, für mehrere Generationen oder für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten: Die beiden Häuser bieten interessante Perspektiven. Die jeweilige Nutzung ist im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten zu prüfen.

Naturstein, Gewölbekeller und besonderer Wachauer Charme

Schon von außen fällt der unverwechselbare Charakter der beiden Gebäude auf. Helle Fassaden, markante Natursteinmauern und traditionelle Gebäudedetails schaffen eine besondere Atmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist der **vorhandene Gewölbekeller**, der den historischen Charakter der Liegenschaft unterstreicht und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die bestehende Einbauküche sowie die vorhandene Gasheizung ergänzen die Ausstattung.

Terrasse mit Blick auf Weinberge und Burgruine

Ein besonderer Platz zum Entspannen ist die **erhöhte Terrasse oberhalb der Garage**. Von hier genießen Sie einen reizvollen Ausblick auf die umliegende Landschaft, die Weinberge und die historische Burgruine Dürnstein.

Ob beim Frühstück im Freien, bei einem gemütlichen Kaffee oder an einem lauen Sommerabend – dieser Außenbereich bietet die Möglichkeit, die einzigartige Atmosphäre der Wachau unmittelbar zu erleben.

Die von Natursteinmauern geprägten Außenbereiche verleihen der Liegenschaft zusätzlichen Charme.

Garage und praktische Nebenflächen

Zur Liegenschaft gehört **eine Garage**, die eine praktische Ergänzung zum Wohnangebot darstellt.

Der Gewölbekeller und weitere Nebenflächen schaffen zusätzlichen Platz für individuelle Bedürfnisse.

Baugeschichte und Modernisierungspotenzial

Die vorhandenen Bauunterlagen dokumentieren ein Bauansuchen aus dem Jahr **1949** sowie eine Benützungsbewilligung für ein Wohnhaus aus dem Jahr **1952**. Die genaue Errichtungszeit beider Gebäude ist noch zu klären.

Durch die unterschiedlichen Erhaltungszustände der Häuser bietet sich die Möglichkeit, bestehende Elemente zu bewahren und einzelne Bereiche nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Leben in Dürnstein – mitten in der Wachau

Dürnstein zählt zu den bekanntesten und reizvollsten Orten der Wachau. Die historische Altstadt, die Burgruine, die umliegenden Weinberge und die Nähe zur Donau machen diese Region zu einem außergewöhnlichen Wohnstandort.

Wanderwege, Radrouten, traditionelle Heurige und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten eine hohe Lebensqualität inmitten einer einzigartigen Kulturlandschaft.

Hier wohnen Sie dort, wo andere ihren Urlaub verbringen.

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick

- **Objekt:** Zwei separate Wohnhäuser
- **Grundstücksfläche gesamt:** 275 m²
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 140 m² laut bisherigen Angaben, vorbehaltlich Bestätigung
- **Zimmer:** 5 Zimmer plus 1 Kabinett
- **Garage:** 1
- **Außenbereich:** Terrasse mit Ausblick
- **Keller:** Historischer Gewölbekeller
- **Heizung:** Gasheizung
- **Küche:** Einbauküche vorhanden
- **Zustand:** Ein Haus laut bisherigen Angaben bewohnbar, das zweite mit Sanierungsbedarf
- **Baugeschichte:** Bauansuchen 1949, Benützungsbewilligung 1952 für ein Wohnhaus

- **Betriebskosten:** ca. 153,22 € monatlich für beide Häuser gemeinsam, auf Basis der Abrechnung 2025, exklusive Strom, Gas und verbrauchsabhängiger Kosten

- **Kaufpreis: € 440.000,–**

Eine besondere Gelegenheit in der Wachau

Diese Liegenschaft vereint den Charme traditioneller Wachauer Architektur mit den Möglichkeiten zweier separater Häuser.

Wer eine Immobilie mit Geschichte, besonderer Atmosphäre und individuellem Gestaltungsspielraum sucht, findet hier eine interessante Gelegenheit in einer der schönsten Regionen Österreichs.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Liegenschaft und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <7.500m

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