Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

#0001005714

PREISREDUKTION: KRISENSICHERES ANWESEN MIT EINZIGARTIGEM PANORAMABLICK ÜBER DIE DONAU! - ENERGIEUNABHÄNGIGKEIT, KAMINOFEN, GARTEN FÜR SELBSTVERSORGUNG - EIN KONZEPT MIT ZUKUNFT!

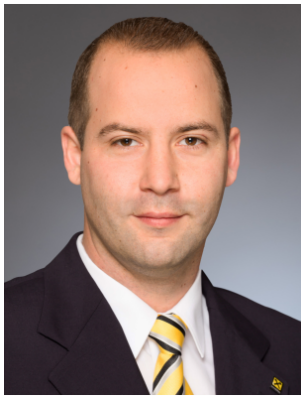
3621 Mitterarnsdorf

Purchase price:	380.000,00 €
Living Area:	120,00 m²
Rooms:	2

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77

DESCRIPTION

Ein imposanter Holzofenkamin als Herzstück des wunderschönen Anwesens bietet vor allem in Zeiten von Energiekrise & Co. ein sicheres Refugium.

Großartiger Panoramablick über die Donau, Marillenplantage, Pfirsich-, Apfel-, Zwetschgen- und Kirschbäume und die malerischen Weinberge der Wachau.

Lebensqualität und Ruhe wird durch die Lage dieses hochwertigen Chalet samt Donaublick in herrlichem Panorama der Wachau bestens erfüllt. Das gut dimensionierte Grundstück, der sonnige Garten, bepflanzt mit Marillenbäumen einer alten Sorte sowie das neuwertige Wohnjuwel ohne direkte Nachbarn mit Donaublick und Fernblick in herrlichem Panorama versprechen Einzigartigkeit und höchste Wohnkultur!

Um sich einen detaillierten, ersten Eindruck zu verschaffen, haben wir für Sie dieses Präsentations-Video unter https://youtu.be/UE-JuhGSWkA gestaltet!

Das Chalet in Ziegelmassiv- und typischer Holzblockbauweise wartet bereits auf neue, nette Eigentümer, welche hochwertige und dennoch sehr natürliche Baustoffe und Wohnqualität auf allerhöchstem Niveau zu schätzen wissen. Das Wohnhaus, ein typisches Chalet oder als luxuriöser Zweitwohnsitz bietet eine Wohnfläche von ca. 120m², zusätzlich steht ein kleiner Teilkeller in Massivbauweise zur Verfügung.

Dem aktuellen Eigentümer war es ein Bedürfnis und auch Herzenswunsch, stiltypische Elemente unter der Verwendung hochwertigster Baumaterialen bestmöglich zu erhalten und ein architektonisches Meisterwerk in die Landschaft der Wachau einzubinden.

Im Erdgeschoss befinden sich neben einem Vorzimmer mit Garderobenbereich, der über die gesamte Wohnebene großzügig angelegte und offene Wohnessbereich samt Küchenbereich mit

angrenzendem Essbereich sowie ein geschmackvolles, sehr hochwertig eingerichtetes Badezimmer mit Dusche samt WC und Doppelwaschtisch.

Weitere Wohnwünsche werden im ausgebauten Dachgeschoss, welches über geschmackvolle Holzstiegenanlagen erreichbar ist durch einen offenen Schlafbereich, welcher selbstverständlich noch teilbar wäre, erfüllt. Ein weiteres Highlight dieser traumhaften Liegenschaft sind die beiden Terrassenbereiche mit einzigartigem Fern- und Donaublick in herrlichem Panorama.

Die massiven Stiegenanlagen führen in das Kellergeschoss mit ausreichend Stauraum, hier befindet sich unter anderem die gesamte Haustechnik. Beheizt wird die Liegenschaft sehr kostengünstig wahlweise anhand einer Fußbodenheizung oder anhand eines Kaminofens im Wohnessbereich, welcher für angenehm wohlige Wärme an kühleren Tagen sorgt.

Die Liegenschaft ist ab sofort auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche dieses wahre Schmuckstück und die einzigartige Lage zu schätzen wissen.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um vielleicht schon bald Ihre ersten Gäste in diesem einzigartigen Panorama begrüßen zu dürfen!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Detached House, Finca, Holiday House, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1900, 2012, 2022
Heating	Central Heating: Electric, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Open

SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Terraces	1
Balconies	1

AREAS

Living Area	120,00 sqm
Base Area	440,00 sqm

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	380.000,00 €

TOTAL

Total buy price	380.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die Liegenschaft befindet sich in sehr ruhiger und sehr guter Wohn- und Aussichtslage in der Wachau, wenige Kilometer von Mautern an der Donau und der Stadt Krems an der Donau entfernt.

Mitterarnsdorf ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen. Mitterarnsdorf bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

In Mitterarnsdorf bzw. der Gemeinde sind regionale Betriebe, Nahversorger und vieles mehr vorhanden. Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

In der Stadt Krems an der Donau bleiben keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt bietet weiters sämtliche Schulen und Weiterbildungseinrichtungen, profitiert von der direkten Bahnanbindung. Beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind genauso selbstverständlich.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, St. Pölten, Tulln, Wien und in die Wachau sowie über die Westautobahn.

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

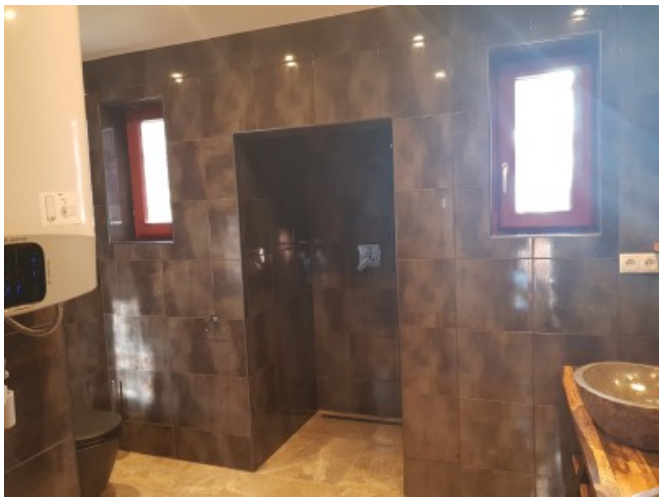
GALLERY

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

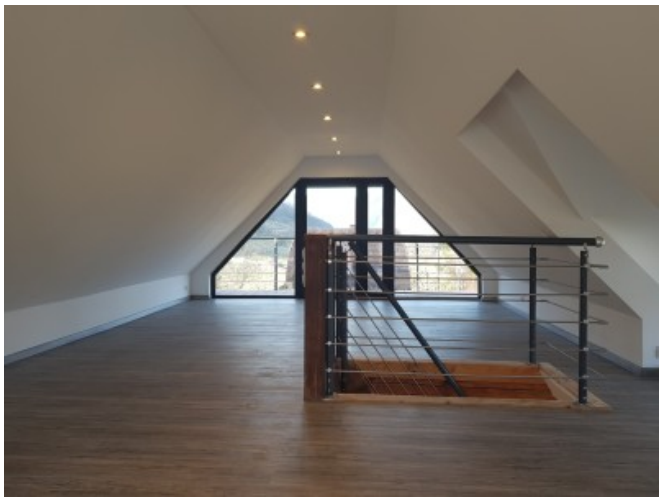
Raiffeisen Immobilien

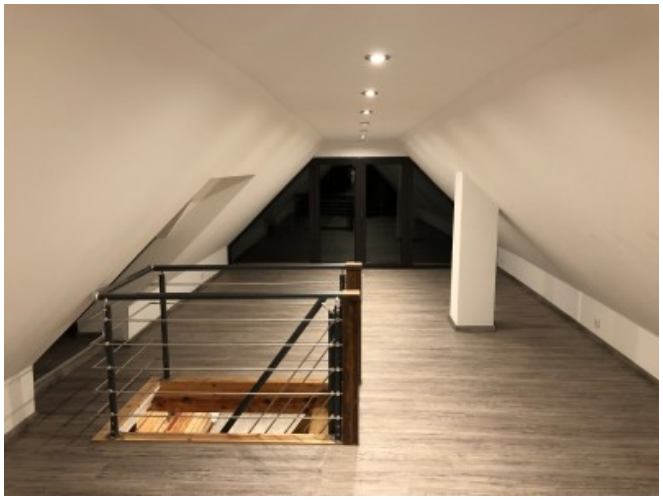
Maklerservice & Bewertung

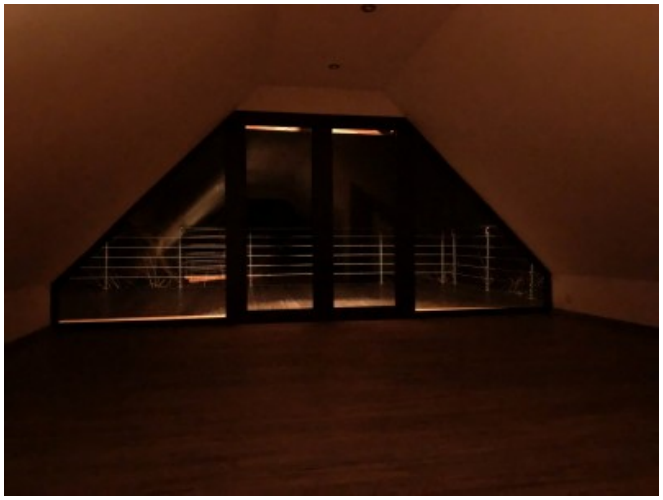


Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

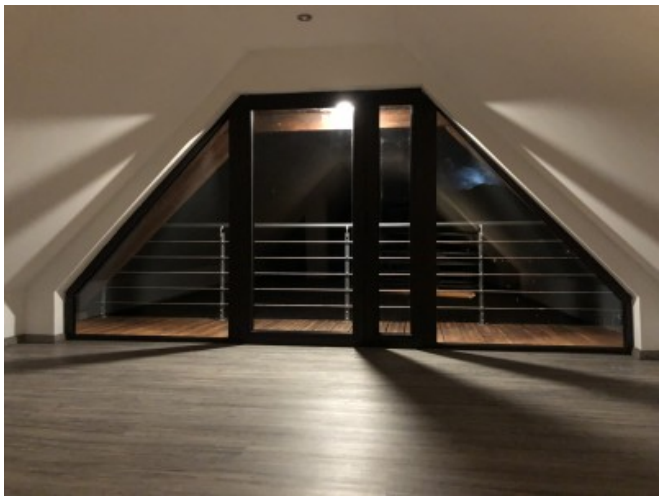






Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung



Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

LINKS AND DOWNLOADS

More information

Nebenkostenübersicht Kauf

Formular Finanzierungsanfrage

Infoblatt

Präsentations-Video