



#0001008609

GESCHICHTSTRÄCHTIGES HAUS IN ZENTRUMSLAGE VON MAUTERN AN DER DONAU

3512 Mautern an der Donau



Kaufpreis: 247.000,00 €

Wohnfläche: 120,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Lage, Lage, Lage Rarität für Anleger, Projektentwickler oder Personen mit Vorliebe für geschichtsträchtiges Wohnen am Tor zur Wachau in allerbesten Zentrums Lage von Mautern an der Donau! Diese Liegenschaft besticht durch seine Zentrums Lage sowie durch seine Entwicklungsmöglichkeiten, besteht aus einem Erd- und Obergeschoß sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoss sowie einer herrlichen Terrasse und einen geschlossenen, kleinen Innenhof Innenhof in Zentrums Lage.

Diese Liegenschaft besticht durch seine Zentrums Lage und stiltypischen Elemente, bietet hinsichtlich Ertragsobjekt oder gemischter Nutzung in Kombination viel Potential.

Über einen zentralen Hauseingang erreichen Sie den Foyer, eine kleine Eingangshalle mit zentralem Zugang zu fast allen Räumlichkeiten. Im Erdgeschoss stehen neben einem Zimmer, ein vom Badezimmer mit Duschbadewanne separates WC, einem Abstellraum noch eine Waschküche, welche über den geschlossenen, uneinsehbaren Innenhof begehbar ist, zur Verfügung.

Massive Stiegenanlagen führen in das Obergeschoss, wo Sie ein zentraler Galeriebereich empfängt. Weitere Wohnwünsche werden auf dieser Wohnebene durch eine Küche inkl. Einbauküche mit sämtlichen Markengeräten, einen imposanten Wohnessalon mit einem Kamin, ein Schlafzimmer sowie durch ein Badezimmer mit großer Dusche und ein WC erfüllt.

Über das unausgebaute Dachgeschoss ist eine herrliche Terrasse mit ausreichend Platz und für herrliche Sonnenstunden mit Ausblick erreichbar.

Beheizt wird die Liegenschaft derzeit hauptsächlich durch eine Elektroheizung und anhand von Einzelöfen.

Alles in allem bietet die Liegenschaft Projektentwicklern, Anlegern und Personen, welche geschichtsträchtiges Wohnen zu schätzen wissen viel Potential, stiltypische Elemente sowie Gewölbedecken steigern die Attraktivität dieser Liegenschaft ungemein.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierteren, ersten Eindruck dieser Liegenschaft zu machen!

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.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Elektro, Ofen: Holz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 120 m ²
Grundfläche	ca. 83 m ²

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	247.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	247.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Mautern, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Krems und St. Pölten, dennoch in sehr ländlicher und ruhiger Wohnlage sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, sehr beliebter Wohnort. Mautern liegt zwischen der Weinregion Wachau und dem Dunkelsteinerwald in herrlicher Aussichtslage entlang des Donautals.

Mautern ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und vieles mehr. Die Stadt lässt hier fast keine Wünsche unerfüllt.

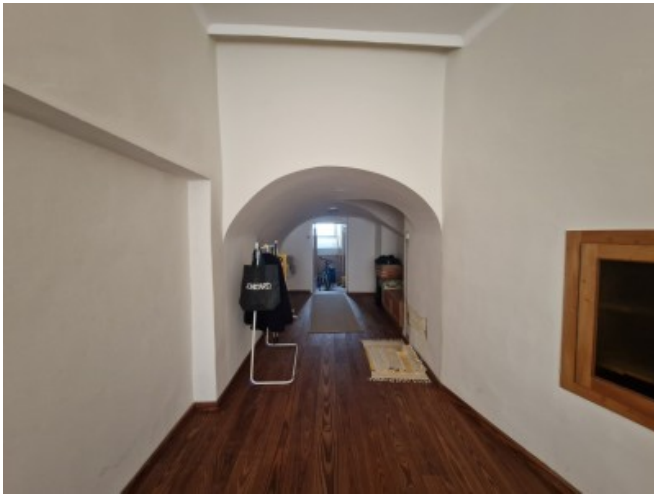
Sowohl die Weinberge der Wachau als auch die Wälder des Dunkelsteinerwaldes laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

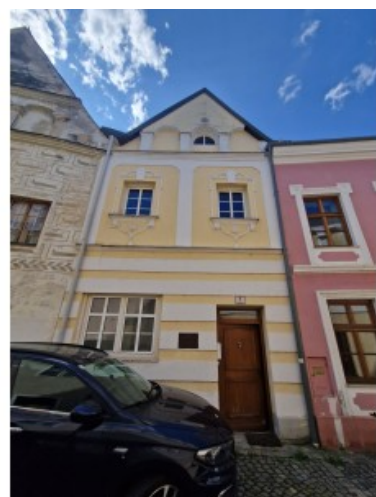
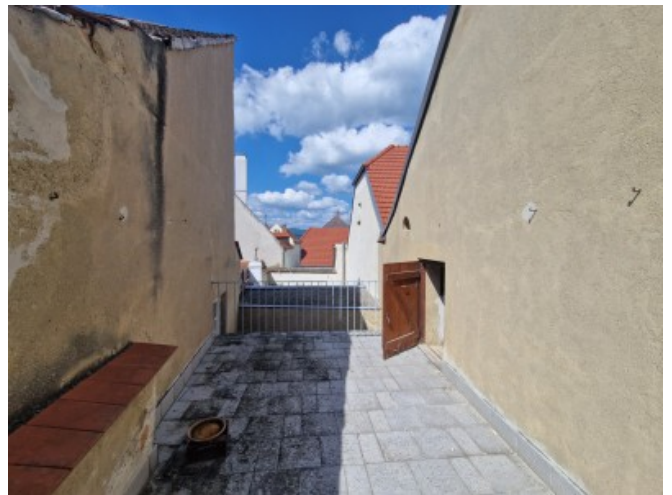
Durch die direkte Busverbindung nach Krems und dem somit gut erreichbaren Bahnhof sind beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems, St. Pölten, Tulln und Stockerau selbstverständlich. Weiters bestehen durch den nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



GALERIE









UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir verkaufen Ihre Immobilie in unserem österreichischen Netzwerk
- Finanz & PKV
- Raiffeisen-Finanz in optimaler Umgebung
- Fremdkonten
- Wohnkassen

Für unsere zahlungswilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig

- auf der Suche nach:
 - Büros
 - Eigentumswohnungen
 - Baugrundstücken
 - Landwirtschaftlichen Flächen
 - Einzelhäuser
 - Anlagen- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und geben auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLDSFALL (VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNERER & MAG. PETER FELLHOFER
0664 60 517 517 77 peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

