

CHARMANTES WOHNHAUS MIT GARTEN UND POOL IN MAUTERN



Aussenansicht

Objektnummer: 2442_2552

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3512 Mautern an der Donau
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	280,00 m²
Nutzfläche:	461,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	64,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 212,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	575.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Christoph Czamutzian, Akad. IM

RE/MAX Balance in Krems
Wachaustraße 18
3500 Krems an der Donau

















RE/MAX



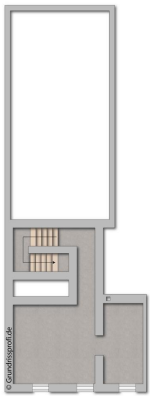
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

Sie suchen ein großzügiges Zuhause mit Wohlfühlatmosphäre, idyllischem Garten und viel Platz für Familie, Gäste oder Arbeit – alles unter einem Dach?

Dann entdecken Sie dieses vielseitige Wohnhaus in ruhiger Ortsrandlage von Mautern an der Donau, im Herzen des Weltkulturerbes Wachau.

Die Liegenschaft

Zum Verkauf steht ein großzügiges Wohnhaus mit zwei eigenständigen Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von rund 280 m².

Das Objekt besticht durch seine ruhige Lage, den liebevoll angelegten Garten mit Altbaumbestand sowie einem beheizbaren Swimmingpool.

Das L-förmig errichtete Haus wurde ursprünglich um 1920 erbaut und 1972 parifiziert (Wohnungseigentum begründet).

Nun werden beide Einheiten gemeinsam verkauft, womit das gesamte Haus mit Grundstück zur Verfügung steht – ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als großzügiges Eigenheim mit flexibler Raumaufteilung.

Raumaufteilung

Wohneinheit 1 – ca. 150 m² (Erdgeschoss)

- Eingangsbereich / Diele
- Stube
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- zwei weitere Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- zwei Abstellräume

Beheizt wird diese Einheit mittels Gastherme bzw. Radiatoren.

Wohneinheit 2 – ca. 130 m² (Erdgeschoss und Dachgeschoss) + ca. 61 m² Rohdachboden

Erdgeschoss:

- Wohnraum mit Ausgang auf die westseitig ausgerichtete Terrasse und in den Garten
- halb offene Küche

- großzügiges Badezimmer mit Dusche und WC
- Vorraum mit Stiegenaufgang

Dachgeschoss:

- Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- drei weitere Zimmer
- kleiner Abstellraum

Von einem der Zimmer genießt man einen herrlichen Blick auf Stift Göttweig.

Der Rohdachboden bietet zusätzliches Ausbaupotenzial – etwa für Atelier, Büro oder Gästezimmer.

Die Beheizung der Geschosse erfolgt über je eine Gas-Etagenheizung. Bei Bedarf sorgt alternativ im EG ein zusätzlicher Kachelofen und im DG ein zentraler Mellerkamin für wohlige Wärme.

Hinweis: Für diese Wohneinheit (W2) besteht aktuell ein Wohnrecht, das beim Verkauf übernommen wird.

Ausstattung & Zustand

Das Haus wurde laufend gepflegt und in den Jahren 1999 sowie 2005 umfassend saniert, jedoch bedarf es mehrerer Adaptierungsarbeiten um dem heutigen Wohnstandard zu entsprechen.

- Dach
- Fenster
- Elektrik (WE 2)
- Wasserinstallation
- Bad (WE 1)
- Heizungstherme

Das Erdgeschoss ist barrierefrei von der Straße erreichbar und über einen Treppenlift mit dem Dachgeschoss verbunden.

Die Liegenschaft ist teilunterkellert – der Nutzkeller umfasst ca. 64 m² und bietet reichlich Stauraum.

Garten & Nebengebäude

Der liebevoll gestaltete Garten (eigene Parzelle mit ca. 521 m², Widmung Bauland Wohngebiet) ist eine der Highlights dieser Liegenschaft.

Er bietet:

- Altbaumbestand (u. a. Wachauer Marille)
- Rosensträucher und Hochbeete für Selbstversorger
- ein beheizbares Swimmingpool (8 × 4 m)
- einen Brunnen für Gartenbewässerung und Poolbefüllung

Dank der Widmung Bauland Wohngebiet besteht sogar die Möglichkeit einer weiteren Bebauung – hierfür bedarf es einer behördlichen Genehmigung.

Zur Liegenschaft gehören außerdem zwei Garagen mit je ca. 28 m² und auf der Ostseite eine großzügiger Innenhof.

Lage & Umfeld

Die Liegenschaft befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße und bietet dadurch ein sehr ruhiges und angenehmes Wohnumfeld.

Zudem liegt das Objekt außerhalb des Hochwasserbereichs und ist somit hochwassersicher.

Die Nähe zu Krems an der Donau, zur Donaupromenade, zu Rad- und Wanderwegen sowie den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten der Wachau machen diese Lage besonders attraktiv.

Fazit

Ein charmantes Wohnhaus mit großzügigem Platzangebot, gepflegtem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen.

Hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen – mitten in der Wachau, umgeben von Geschichte und Weinlandschaft.

Hinweis

Bitte beachten Sie, dass die von uns angebotenen Immobilien nicht dauerhaft auf Fremdplattformen präsentiert werden.

Alle relevanten Informationen zu diesem Objekt finden Sie während der gesamten Vermarktungszeit auf unserer Homepage unter **www.remax.at/2442-2552**. **Angaben gemäß**

gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf: 212.1 kWh/(m²a) Klasse

Heizwärmebedarf: FFaktor Gesamtenergieeffizienz: 2.29 Klasse Faktor

Gesamtenergieeffizienz: D