

## **Historische Villa mit Blick auf die Donau**



**Objektnummer: 2601**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4360 Grein
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	800,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	25
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 181,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,88
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

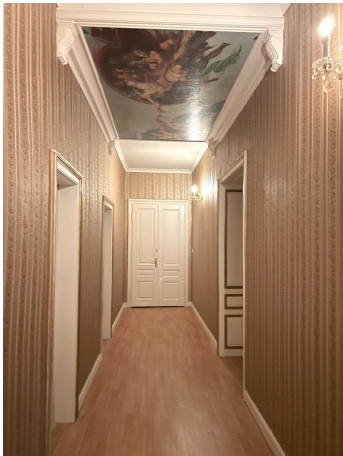


**Mag. Marko Möstl**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

T +43 1 2632 555-60  
H +43 660 666 9000





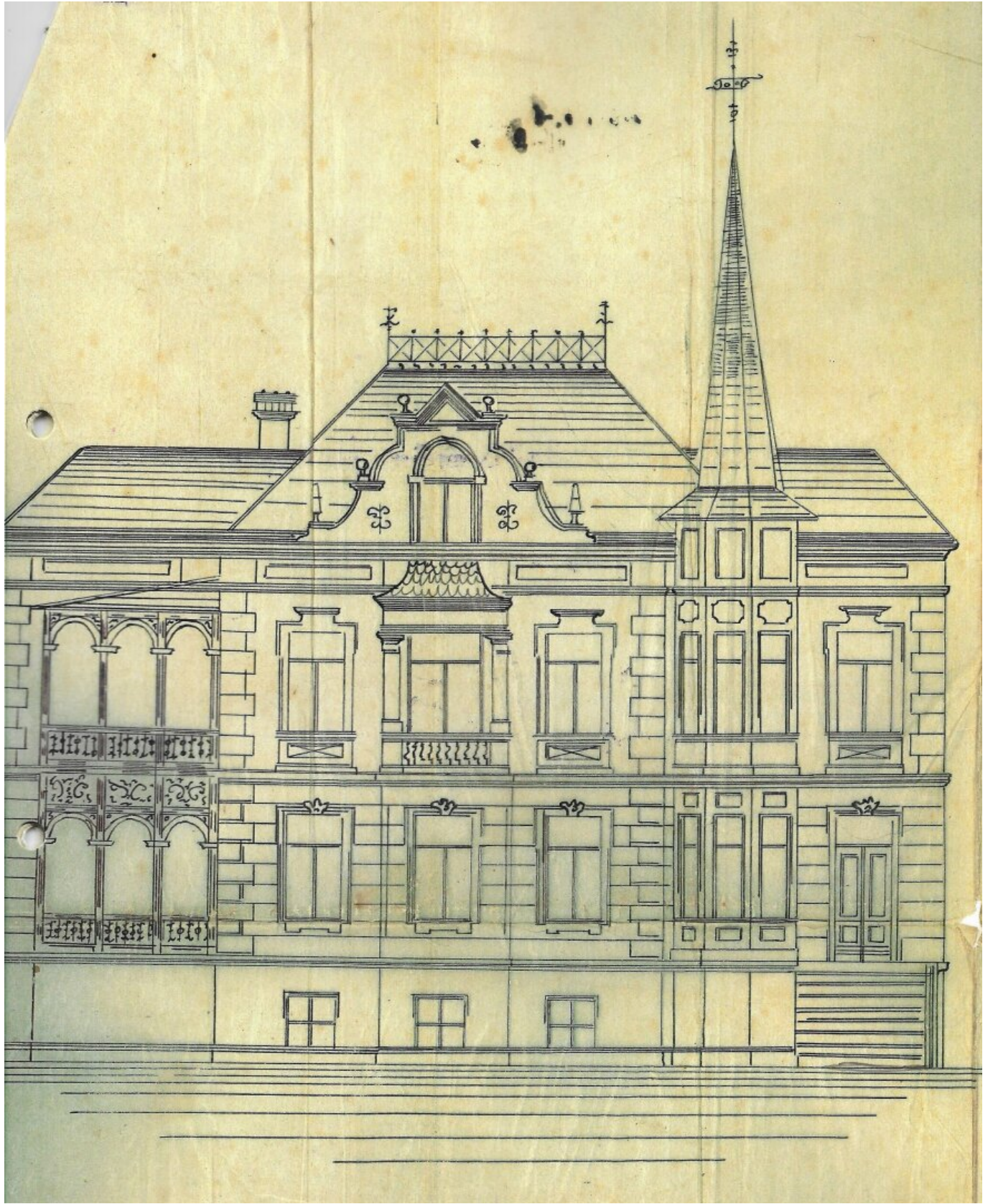




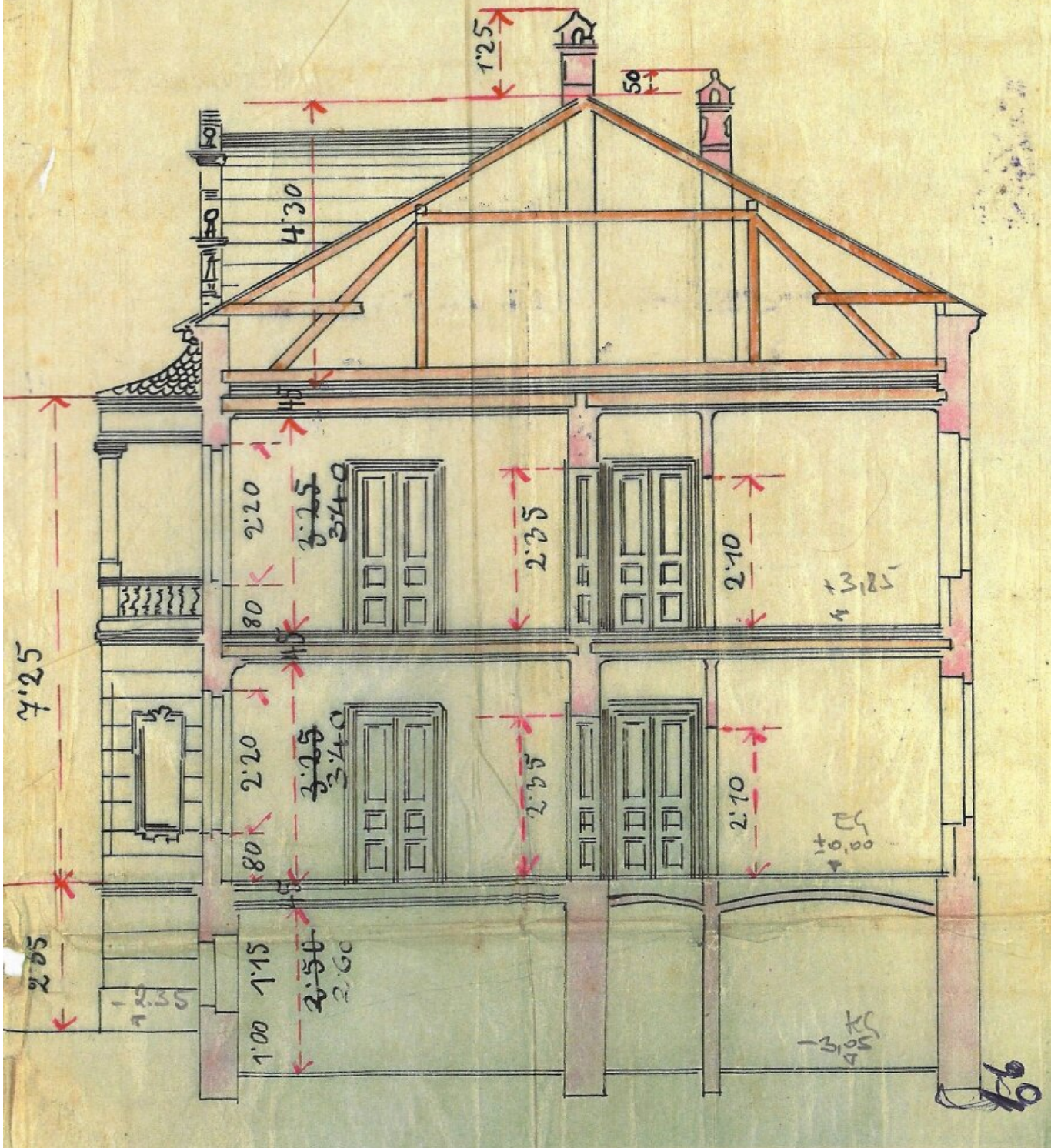




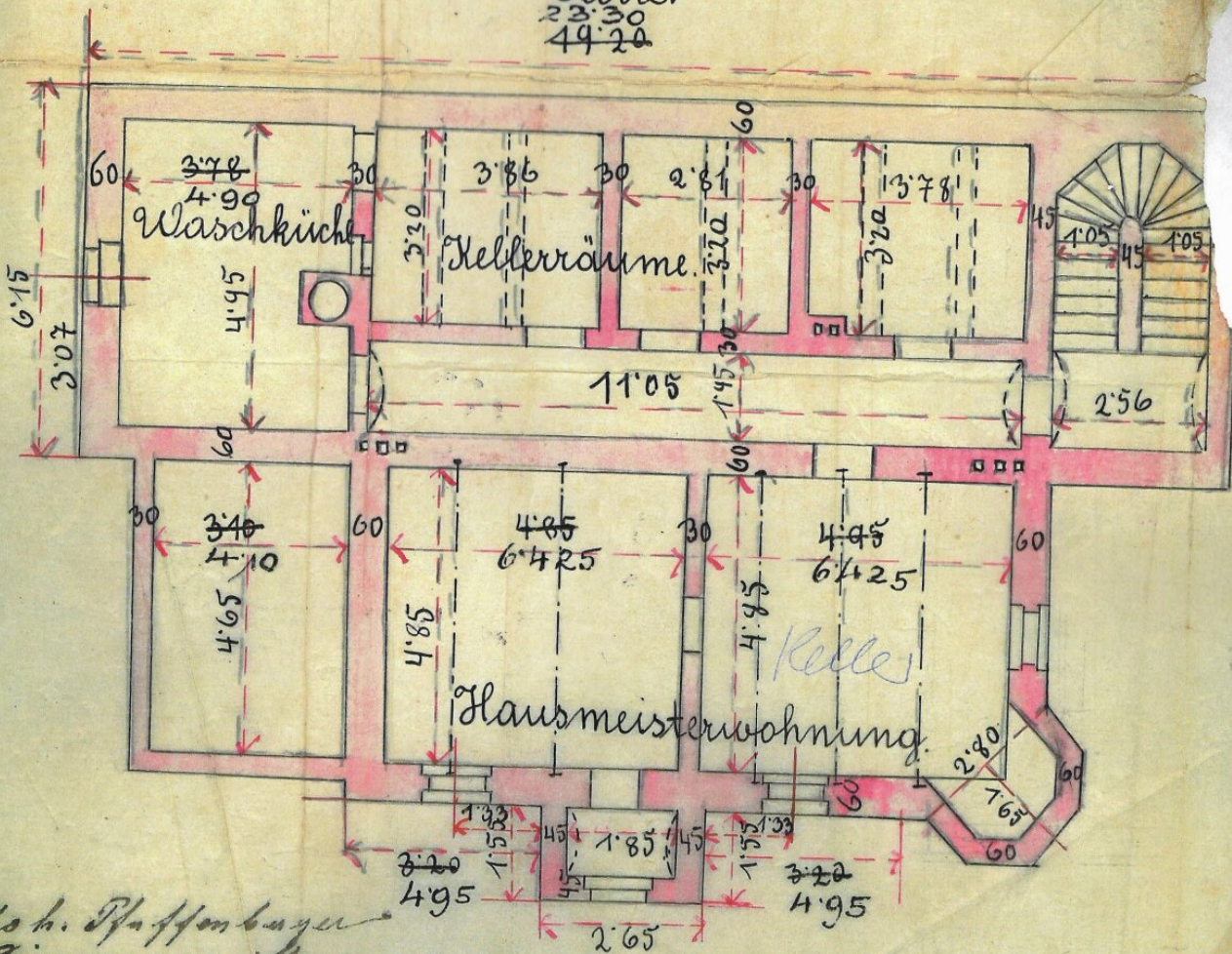




Schnitt.

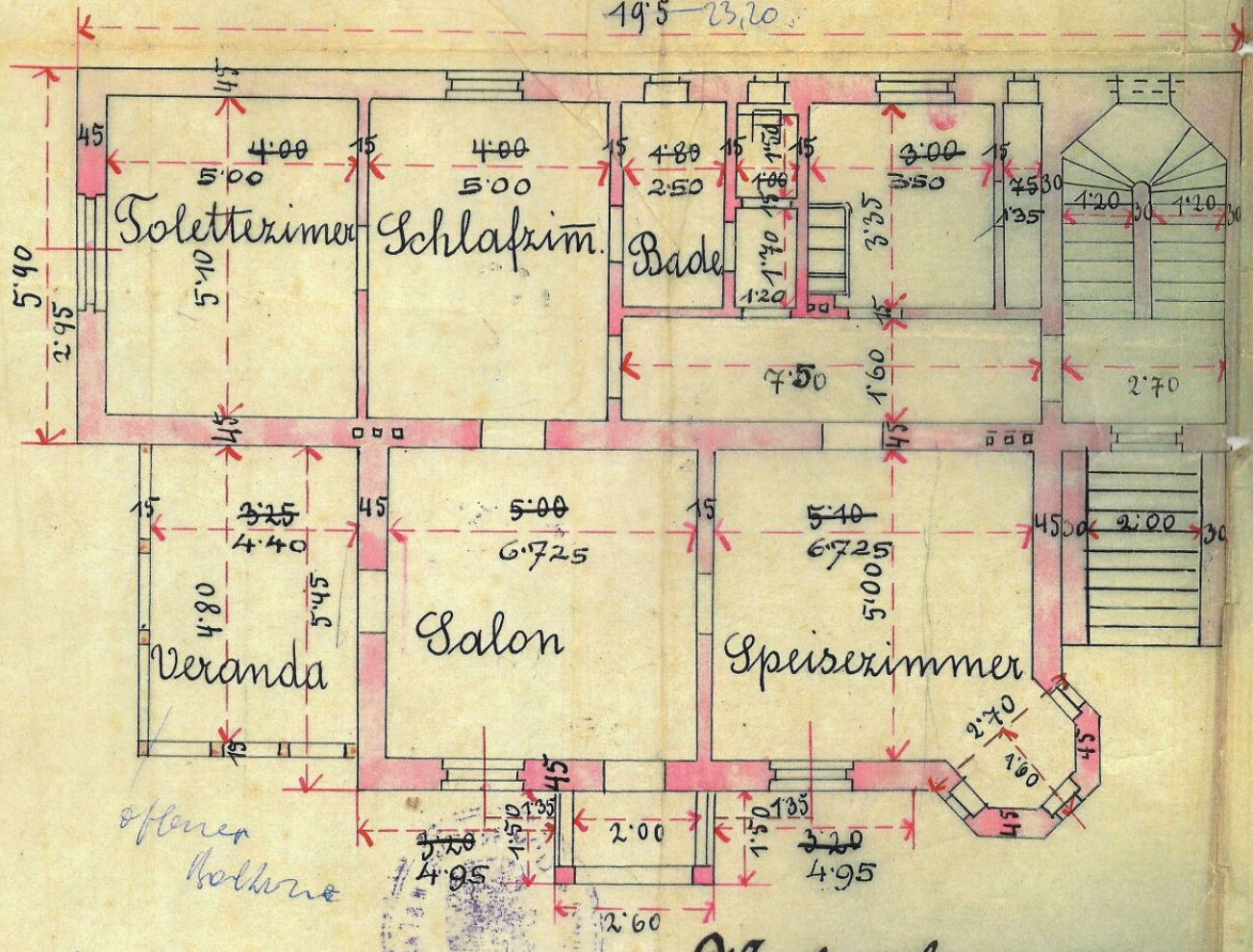


Keller  
23.30  
49.20



Joh. Pfaffenbayer  
Zimmermeister

Sartterre  
19'5 - 23,20



1902

Maßstab 1:100.



# Objektbeschreibung

## Historische Villa

Die **prächtige Villa**, erbaut im Jahr **1902**, verkörpert die zeitlose **Eleganz** und den **Glanz** vergangener Epochen. Mit ihren **hohen, hellen** Räumen, **großzügigen** Fensterflächen und **atemberaubenden Ausblicken** bietet sie einen unvergleichlichen **Wohnkomfort** und ein einmaliges Erlebnis für ihre Bewohner.

Ein markantes Merkmal der Villa sind ihre hohen, lichtdurchfluteten Räume, die ein Gefühl von **Weite** und **Freiheit** vermitteln. Die großzügigen Fensterflächen lassen das Tageslicht in die Räume strömen und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Bewohner können dabei nicht nur die Schönheit des Gartens, sondern auch eine beeindruckende Aussicht auf die umliegende Landschaft genießen.

Gelegen in einer erhöhten Position in einem malerischen Ort mit **Panoramablick** auf die Donau und die umliegende Landschaft.

Alle Geschäfte, Supermärkte, Schulen, der Bahnhof und der Anlegeplatz für Kreuzfahrtschiffe sind bequem zu Fuß erreichbar.

Es gibt eine neu erbaute Garage für bis zu 3 Autos und eine sehr große Terrasse mit Parkmöglichkeiten für mehrere Autos.

Der Gartenbereich ist **landschaftlich gestaltet** und **terrassiert** für eine **einfache Pflege**, mit einer Gesamtgröße von **5.200 m<sup>2</sup>** und **4 genehmigten Bauplätzen** für Familienhäuser.

Das Haus wurde in den letzten Jahren renoviert und verfügt über neue isolierte Böden, ein modernisiertes Wassersystem, umweltfreundliche Heizung und aktualisierte elektrische Verkabelung.

### LAGE:

Grein an der Donau ist eine **charmante Stadt** in der Region Niederösterreich in Österreich, die an den Ufern der **majestätischen Donau** liegt. Die Stadt hat eine **reiche Geschichte**, die bis ins Mittelalter zurückreicht, und bietet sowohl historische Sehenswürdigkeiten als auch moderne Annehmlichkeiten für Besucher und Einheimische.

## **Infrastruktur:**

- Grein verfügt über eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Supermärkten, Banken, Schulen und medizinischer Versorgung.
- Die Stadt ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, mit regelmäßigen Busverbindungen nach Linz und anderen umliegenden Städten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap