

Historische Villa mit Blick auf die Donau



Objektnummer: 2601

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

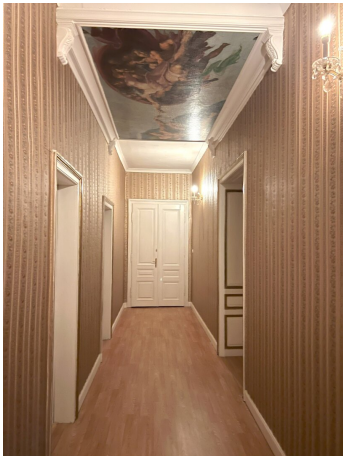


Mag. Marko Möstl

Austria Real GmbH
Jasomirgottstraße 6/XF
1010 Wien

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



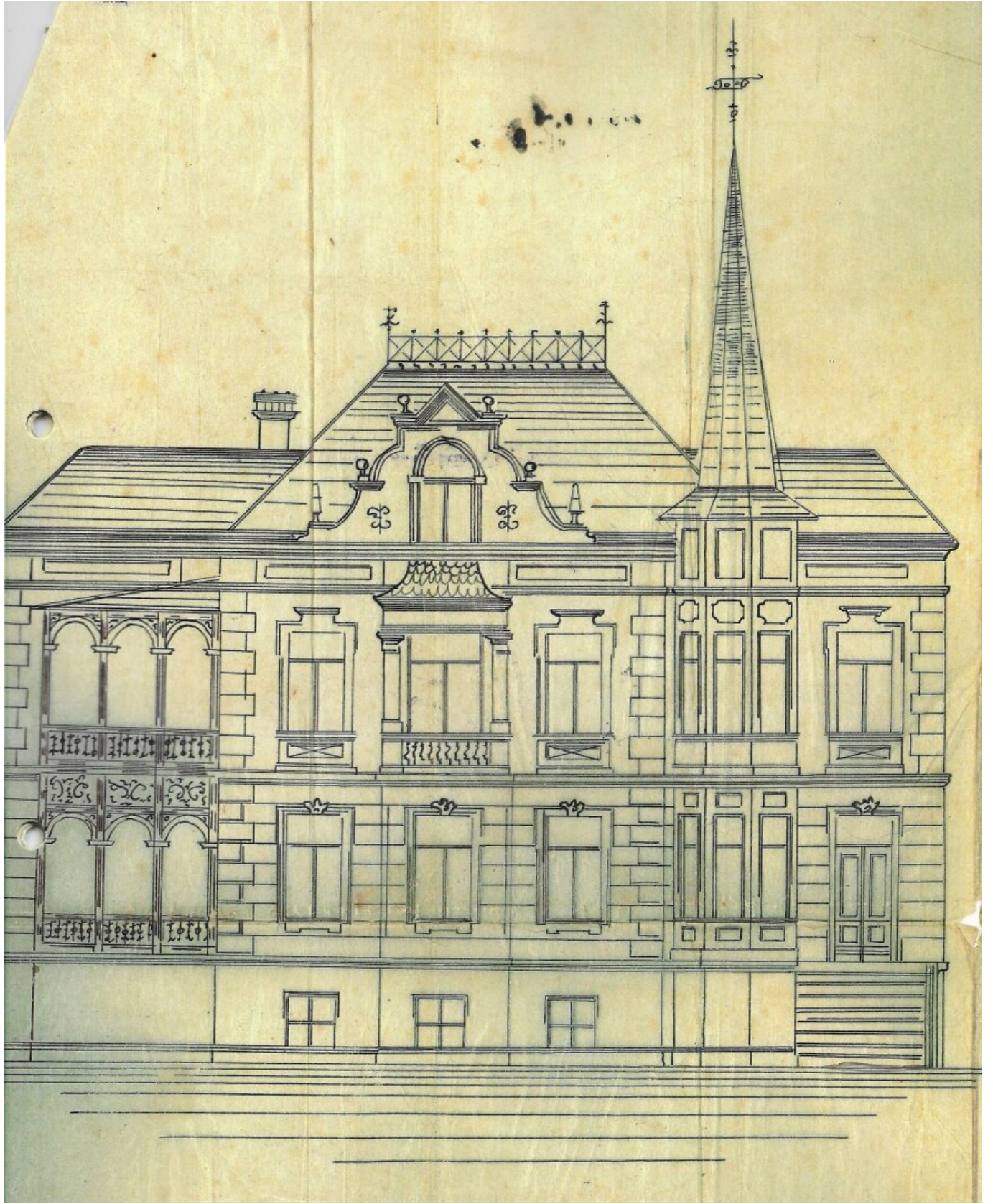




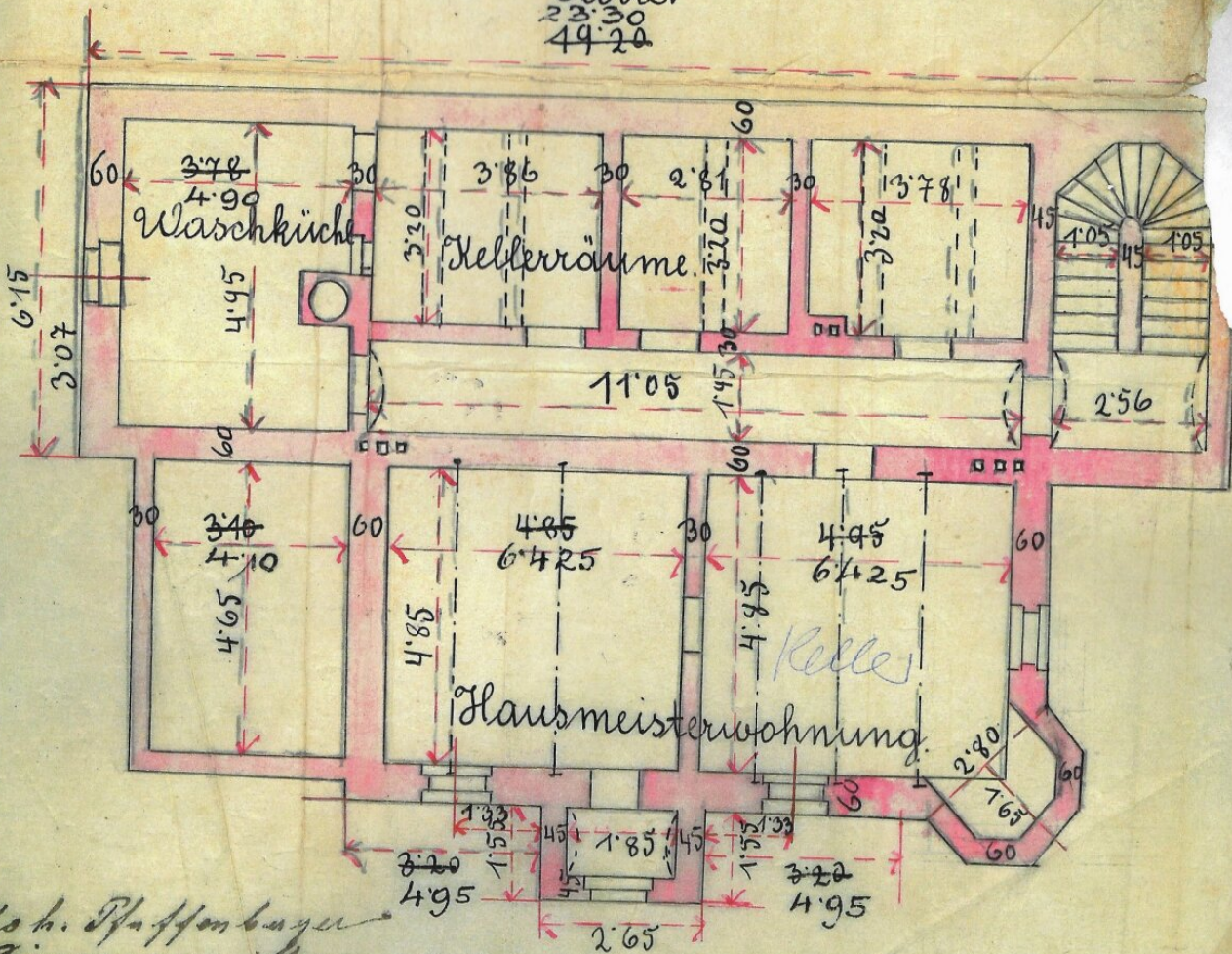








Keller
23.30
49.20

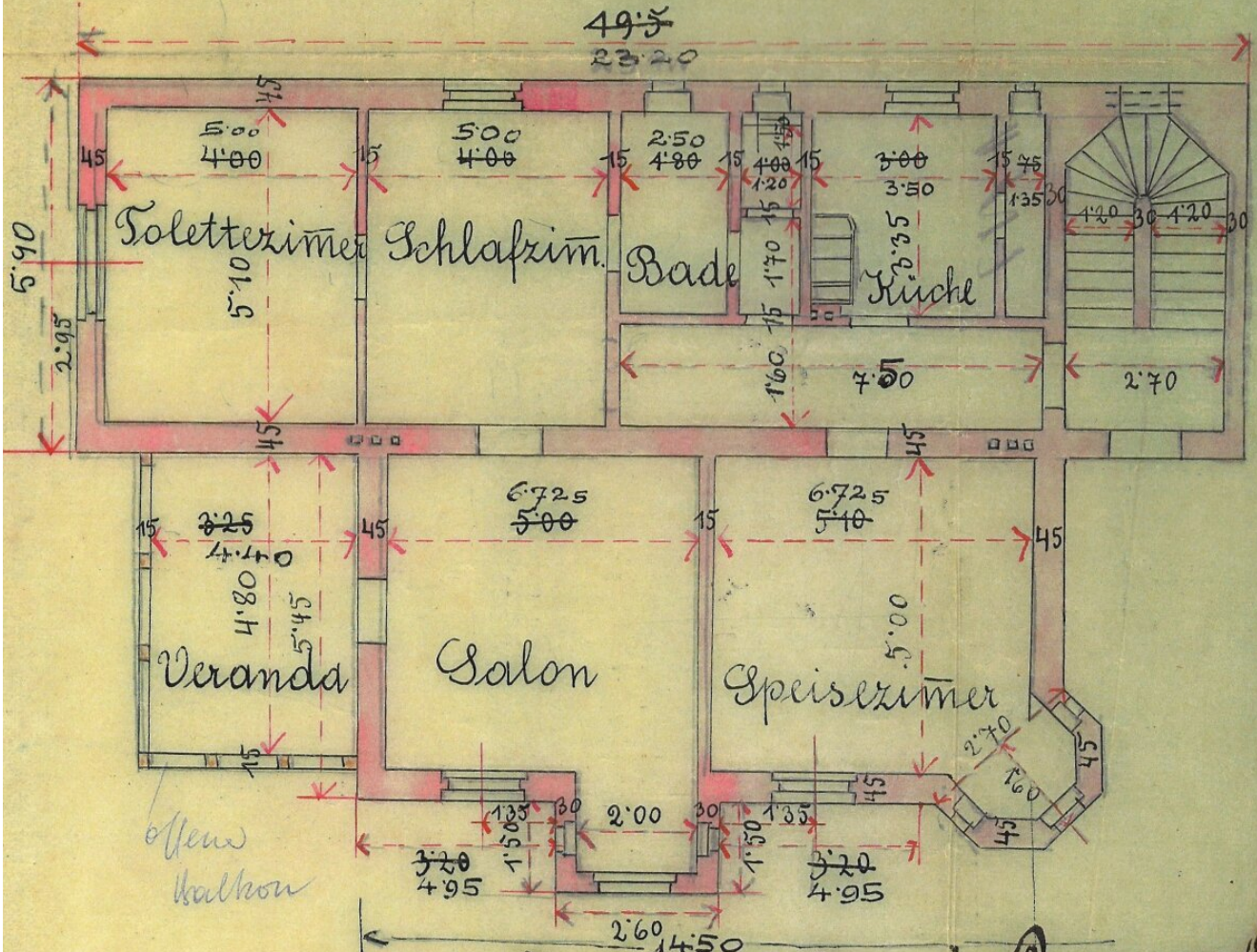


Joh. Pfaffenbayer
Zimmermeister

1. Stock.

49'5"

23'20"



offener
Balkon

verwendbar
für Wohnzwecke

Grün, 15. Okt

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 m²** 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