

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



Startfoto

**Objektnummer: 0001005714**

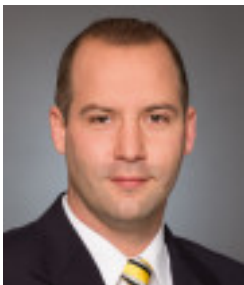
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3621 Mitterarnsdorf
<b>Baujahr:</b>	1900, 2012, 2022
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















































VEREIN ZUM SCHUTZ DER



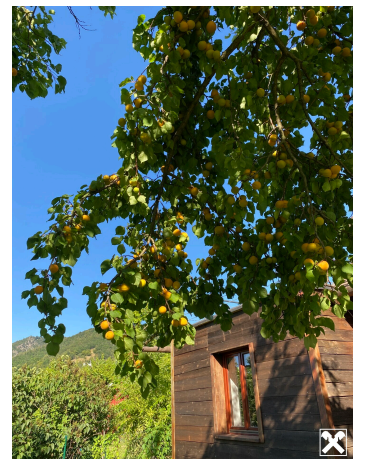
MITGLIEDSBETRIEB





















“DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN’ ICH MICH AUS!”

**MAG. PETER FELLHOFER**

Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**





## **Objektbeschreibung**

**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. 120m<sup>2</sup>, 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 Baumaterialien 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 Wohnbereich 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 Wohnbereich, 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.**