

EINZIGARTIGER LANDSITZ MIT POOL SAMT BLICK AUF DIE DONAU UND STIFT MELK



Aussenaufnahmen

Objektnummer: 0001000176

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3644 Emmersdorf an der Donau
Baujahr:	2002
Wohnfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	585.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



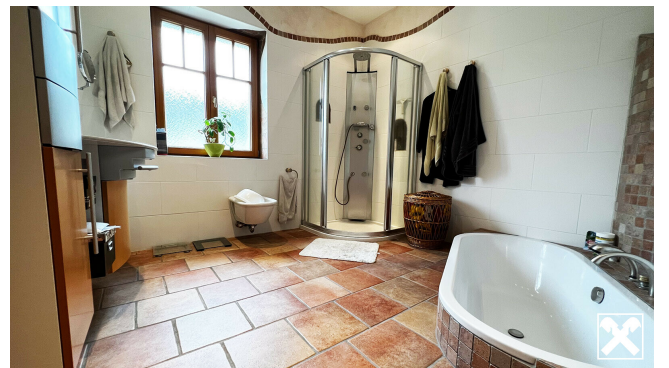
Reinhard Lembacher

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

T +43517517

H +43 664 60 517 517 90

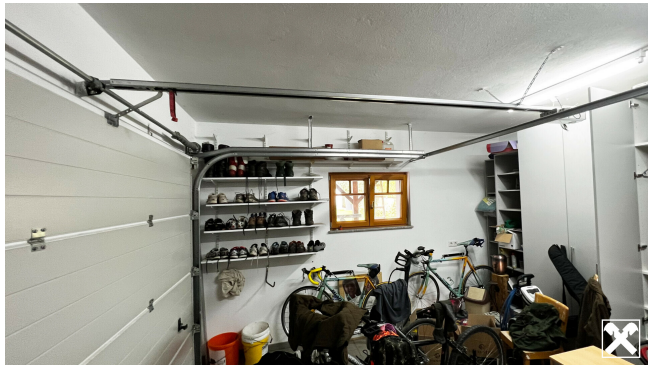






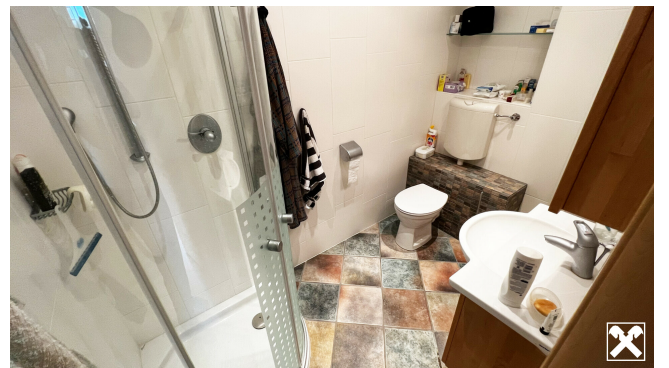














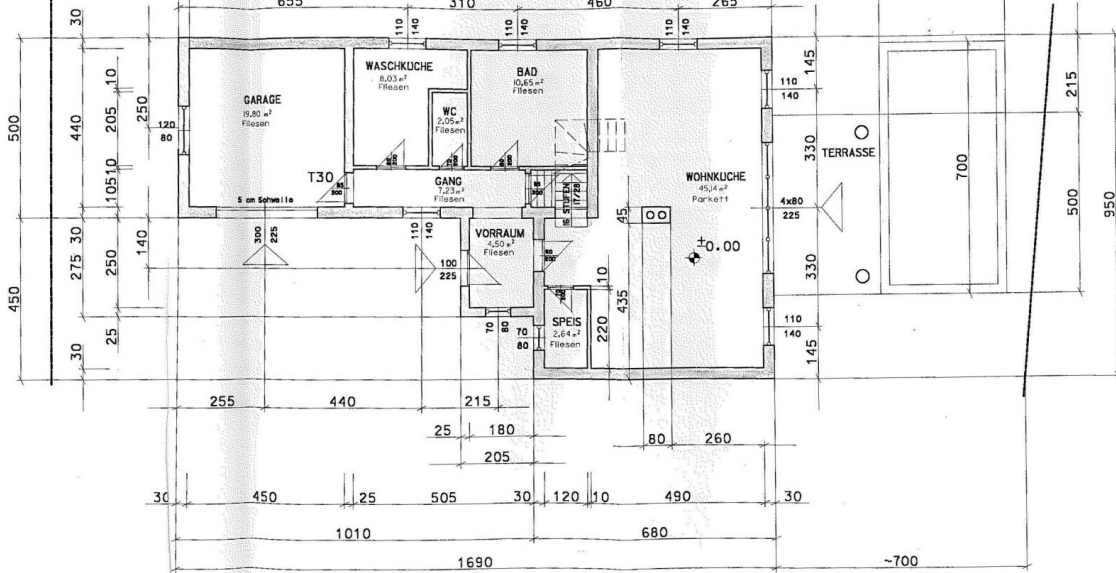








GRUNDGRENZE



ERDGESCHOSS



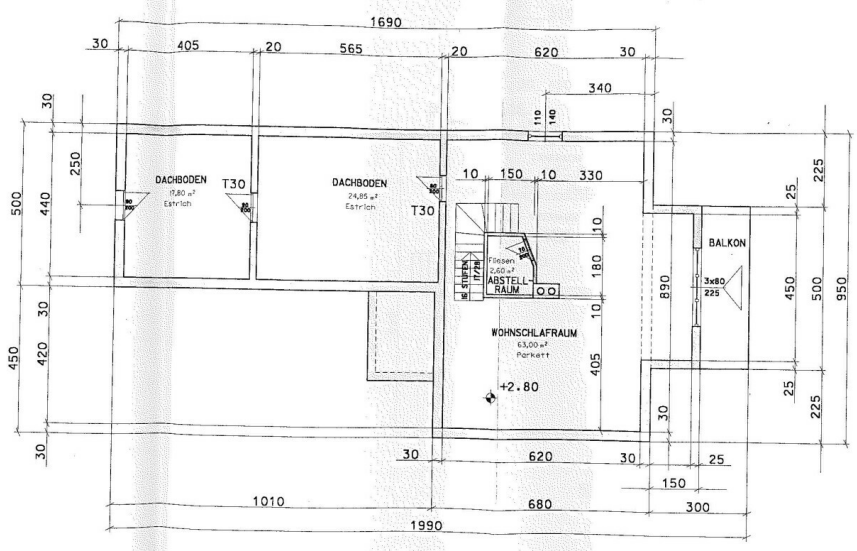
GRUNDGRENZE

MST. 1:100

Blatt 4a



MANSARDE

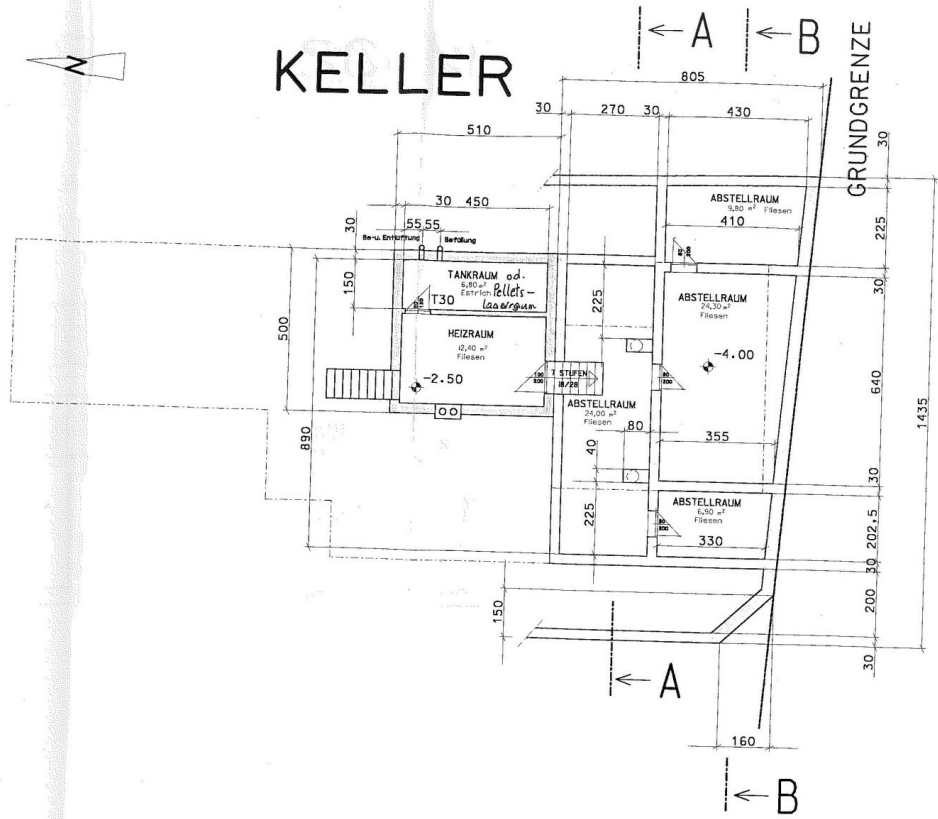


MST. 1:100

GRUNDGRENZE



KELLER



MST. 1:100

Blatt 6

Objektbeschreibung

Als wahres Juwel dürfen wir dieses Objekt **am Tor zur Wachau** bezeichnen. Effizient geplant und nach höchsten Qualitätsmaßstäben erbaut blicken Sie vom (via Solaranlage beheizbaren) **Pool gen Süden**, und können neben der **Donau** prominent auch auf das **Stift Melk**, Luberegg und den Motorboothafen blicken!

Das **massiv gebaute Ziegelhaus** ist natürlich bereits gedämmt, und verfügt über eine Ölheizung nebst Einzelofen im großen **Wohnküchenzimmer** im Erdgeschoß. Dort findet man neben diversen Abstell- und Sanitarräumen auch ein **großes Bad**, sowie eine **Garage** vor, während darüber der große Vorraum bis dato als Büro genutzt wurde, der von einem großen **Schlafzimmer mit begehbarem Schrank** und einem **weiteren Badezimmer** ergänzt wird. Ein weiteres, bis dato noch nicht benötigtes, aber ideal als weiteres Kinder-/Schlaf-/Gästezimmer nutzbarer Raum, ist ebenso noch im Obergeschoß vorhanden, was eine **Wohnraumfläche von rund 145 m²** ergibt!

Wie Sie an den Bildern erkennen können, entspricht auch die **Ausstattung** des gesamten Hauses, vor allem auch in der Küche, den aktuellen Gewohnheiten. Ein **Highlight** stellt fernab des Balkons im OG natürlich auch die ebenerdig, gen Süden angebrachten **Terrasse** dar, die vom **beheizbaren Pool**, nebst Außendusche mehr als nur umrahmt wird. Gleiches gilt aber auch für den **imposanten Keller**, der nicht nur mit einer einzigartigen **Kombination an moderner Technik, und traditioneller Ausführung** dank der Inhaber glänzt, sondern nochmals viel Raum für guten Wein und vieles mehr zur Verfügung stellt.

Wir würden uns sehr freuen, mit diesem **Landsitz** die künftigen Eigentümer glücklich machen zu können! Die bereits beschriebenen einzigartigen Eigenschaften würden Ihnen sicherlich **tolle Wochenenden und/oder eine wunderbaren Lebensabend am Eingang zur Wachau**, ermöglichen!

*Da die Fülle an Räumen via Bilder nur schwer darstellbar ist, dürfen wir Sie ersuchen, auch das **Präsentationsvideo** unter <https://youtu.be/8JTeSdyox0> abzurufen! Peter Fellhofer und Reinhard Lembacher freuen sich sehr über Ihr Interesse, und **ersuchen um schriftliche Kontaktaufnahme**, um Sie mit Exposé und vor allem einem persönlichen Gespräch rasch mit allen relevanten Informationen versorgen zu können!*