

## **Exklusive Villa in Mautern an der Donau**



**Objektnummer: 3740**

**Eine Immobilie von J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3512 Mautern an der Donau
<b>Wohnfläche:</b>	340,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	480,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	945.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Rana Wintersteiner

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH  
Lainsitzstrasse 14  
3950 Dietmanns-Gmünd

T +43 1 616 32 77 275

H +43 660 762 27 16

F +43 1 616 32 77 216

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















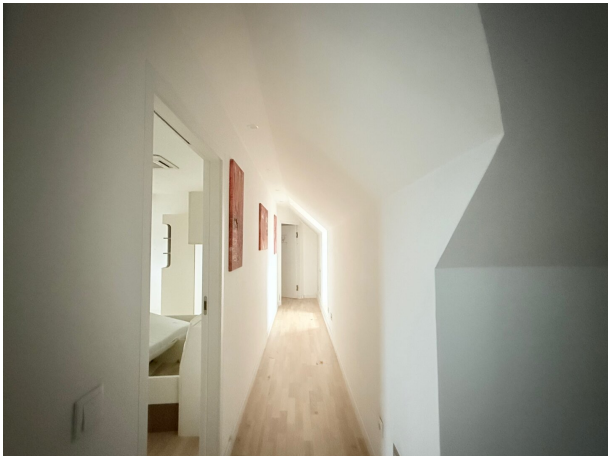












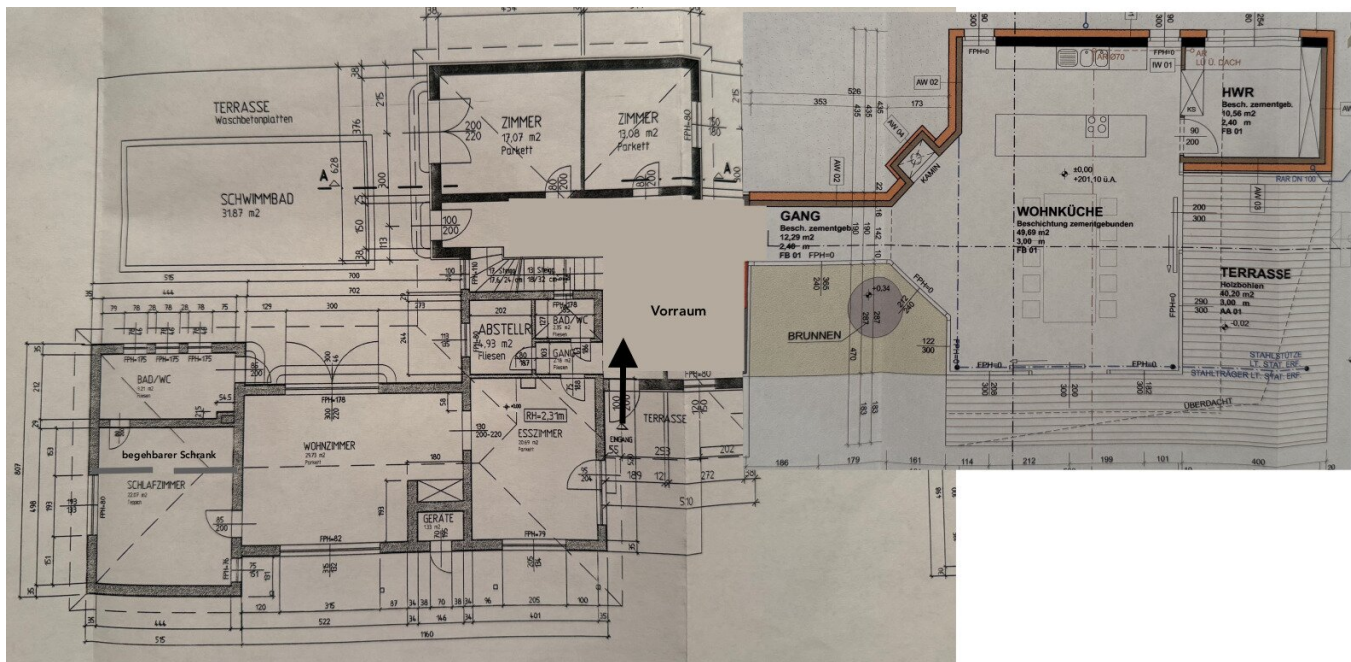




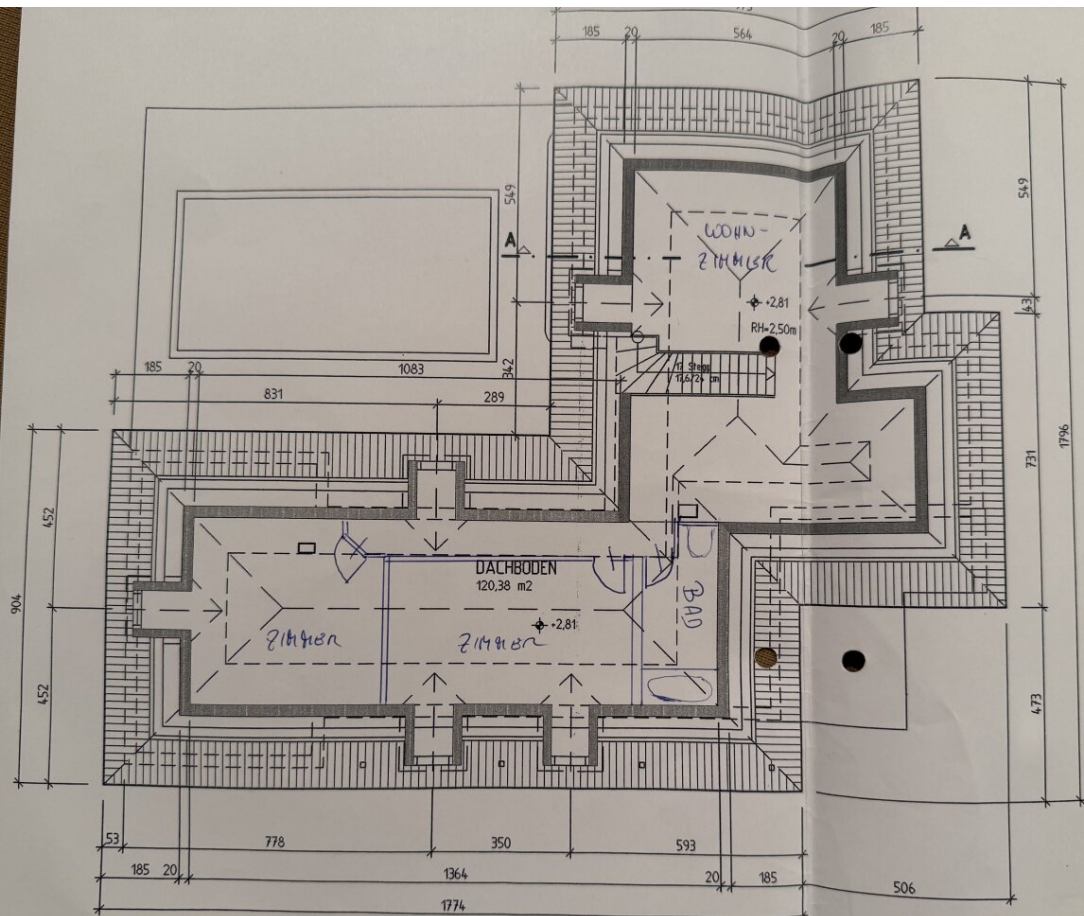




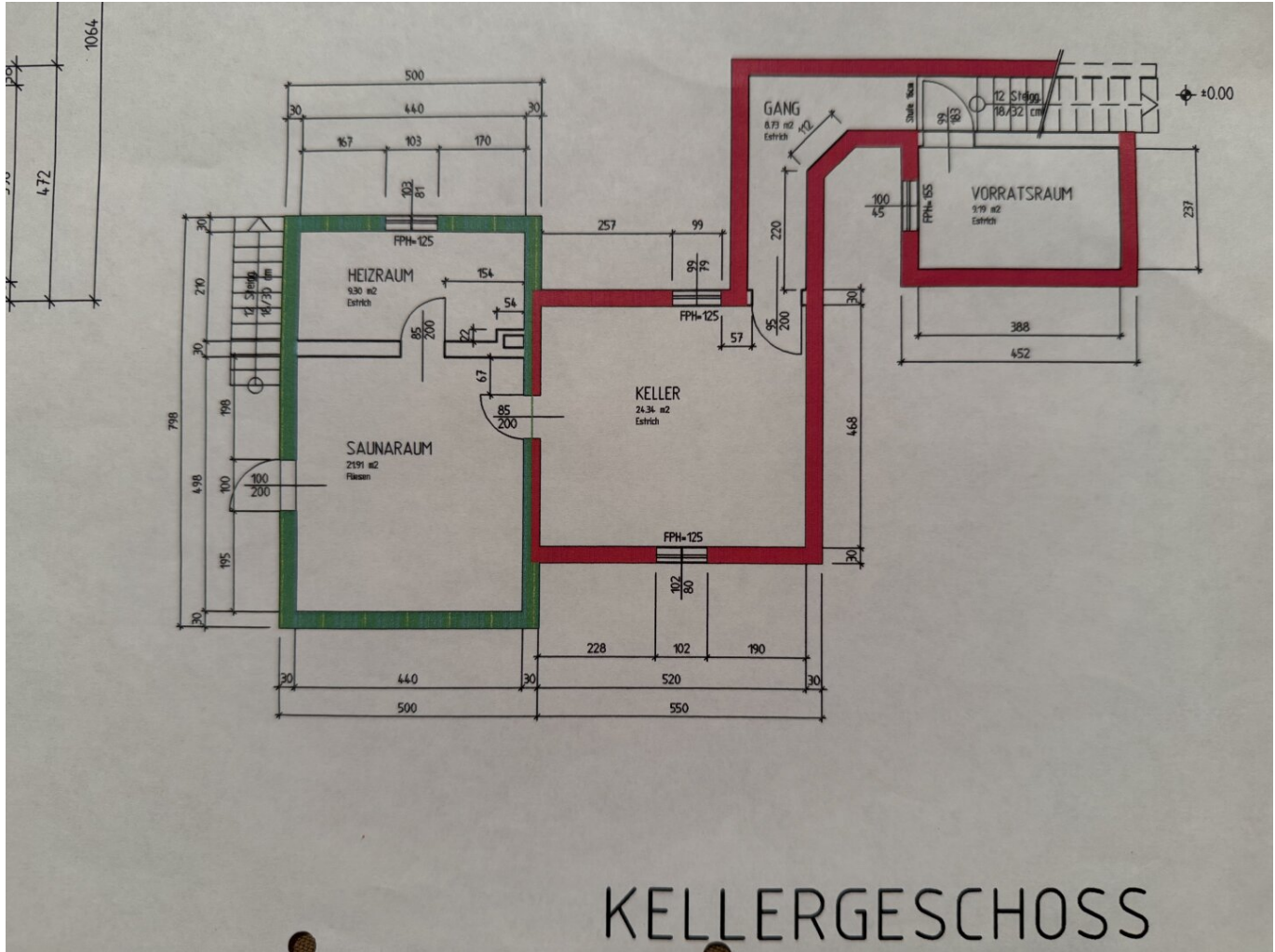








# DACHGESCHOSS



# KELLERGESCHOSS





NORDANSICHT



SÜDANSICHT



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses traumhafte Einfamilienhaus mit sehr hochwertiger Ausstattung auf großem Eigengrund in Mautern an der Donau in Krems Land.

Das Haus wurde über die Jahre mehrmals vergrößert, und bietet jetzt mit ca. 340 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Wohnen und Arbeiten.

### **Raumaufteilung:**

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Garderobe mit Einbauschränken
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und WC
- 2 Zimmer
- Wohnzimmer mit Kamin
- Masterbedroom mit begehbare Garderobe und Badezimmer mit Whirlpool, Doppelhandwaschbecken, Dusche und Toilette
- Flur mit Zugang zum Küchentrakt (Zubau 2012)
- wunderschöne Küche mit Kochinsel, Miele Geräten und einem offenem Kamin
- Hauswirtschaftsraum mit Weinkühlschrank, weiterer Kochgelegenheit und viel Stauraum
- Westterrasse

Obergeschoss:

- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Badezimmer

#### Kellergeschoss:

- Weinkeller
- Technikraum
- Wellnessbereich mit großer Sauna, Dusche, Waschbecken, WC und Aufgang zum Poolbereich

#### Garten:

- mehrere Terrassen
- Pool mit Glasüberdachung
- Feuerstelle

Weiters verfügt das Haus über 3 Garagen!

#### Ausstattung:

- Gasetagenheizung
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Außenjalousien
- Pool
- Sauna
- Weinkeller

#### Lage:



Die Immobilie befindet sich in Mautern an der Donau, ein malerisches Städtchen in Niederösterreich. Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von grünen Feldern und Wäldern. Die nächstgelegene Stadt ist Krems an der Donau, die nur wenige Kilometer entfernt ist. Mit dem Auto ist Wien in ca. 1 Stunde erreichbar, mit dem Zug in ca. 1 Stunde 20 Min. Etliche Supermärkte und gastronomische Betriebe befinden sich in nächster Nähe.

Mautern an der Donau ist auch für seine malerischen Weinberge und die Nähe zur Wachau, einem UNESCO-Weltkulturerbe, bekannt. Die Stadt bietet eine malerische Landschaft und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Bootstouren auf der Donau.

Diese Villa ist ein wahres Juwel und bietet Ihnen nicht nur ein luxuriöses Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage und eine hohe Lebensqualität. Verpassen Sie nicht die Chance, dieses einzigartige Haus zu besichtigen und Ihr Traumhaus zu finden. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und lassen Sie sich von dieser wunderschönen Immobilie verzaubern.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap