

Exposé

Einfamilienhaus in Spitz

einmalige sensationelle Lage in Spitz (Wachau): Einfamilienhaus / 2 Ferienwohnungen



Objekt-Nr. OM-455143

Einfamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Peetz

Bahnhofstr. 2
3620 Spitz
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	705,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	160,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus oder 2 Ferienwohnungen - ein voll saniertes altes Bahnhofsgebäude mit multipler Nutzungsmöglichkeit - komplett renoviert und auf heutige Wohnansprüche ausgelegt in bester Lage, unverbaubar mit Blick auf die Donau gen Süden und den Ort Spitz gen Norden. Sie können das wunderschöne Haus alleine bewohnen oder als 2 Ferienwohnungen nutzen, alternativ natürlich auch eine Wohnung selbst nutzen und die 2. Wohnung als Ferienwohnung vermieten.

145 qm Wohnfläche befinden sich auf einem 705 qm großem Grundstück, mit kleinem Keller, Gartenhaus und 2 PKW Stellplätze

Die Aufteilung: 3-4 Schlafzimmer - 2 Bäder - 5 WC's - 2 Wohnräume - Gästelounge - 2 Küchen (1 Raum kann auch anders genutzt werden z.B. als Büro). Ein Schlafzimmer befindet sich in dem alten Wasserturm mit sensationellem Blick auf Donau und den Ort Spitz

Die Ausstattung: Fußbodenheizung und 2 moderne Holzöfen ... Böden in Echtholzparkett und Fliesen.

Ausstattung

Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- zusätzlich für die Gemütlichkeit 2 moderne Holzöfen
- Böden in Echtholzparkett und Fliesen
- alle Bäder und WCs neu
- sanierte Kastenfenster mit Doppelverglasung
- völlig neue Elektroanlage
- und vieles mehr, um sich sofort wohlfühlen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bei dem Objekt handelt es sich um die alte Bahnmeisterei und dem Wasserturm der Wachaubahn. Das Objekt unterliegt dem Denkmalschutz und wurde im Einvernehmen mit der BDA umgebaut und den heutigen Wohnansprüchen angepasst. Der alte Wasserbehälter im Turm wurde zu einem Schlafzimmer gestaltet. Von dort blickt man unmittelbar auf die Donau gen Süden und gen Norden auf den alten Ort Spitz und dessen wunderschöne Kirche.

Der Preis versteht sich als Mindestpreis. Es wird meistbietend vergeben. Geplant ist eine Vergabe bis Ende Juni 26 ... oder früher.

Lage

Verkehrsgünstig - ein großer SPAR Supermarkt ist nur wenige Meter entfernt - die Donau ist nur ca 80m entfernt (es besteht keine Hochwassergefahr) - die frühere Bahnmeisterei liegt unweit neben dem Bahnhof Spitz der Wachau Bahn (zur Info: die Wachaubahn verkehrt nur rund 6 Monate im Jahr mit maximal 4 Zügen in Richtung Krems und 4 Zügen in Richtung Emmersdorf (gegenüber von Melk)

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Gas
Baujahr	1900
HWB	234,70 kWh/(m²a)
HWB Energieklasse	E
fGEE	2,32
fGEE Energieklasse	E

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie





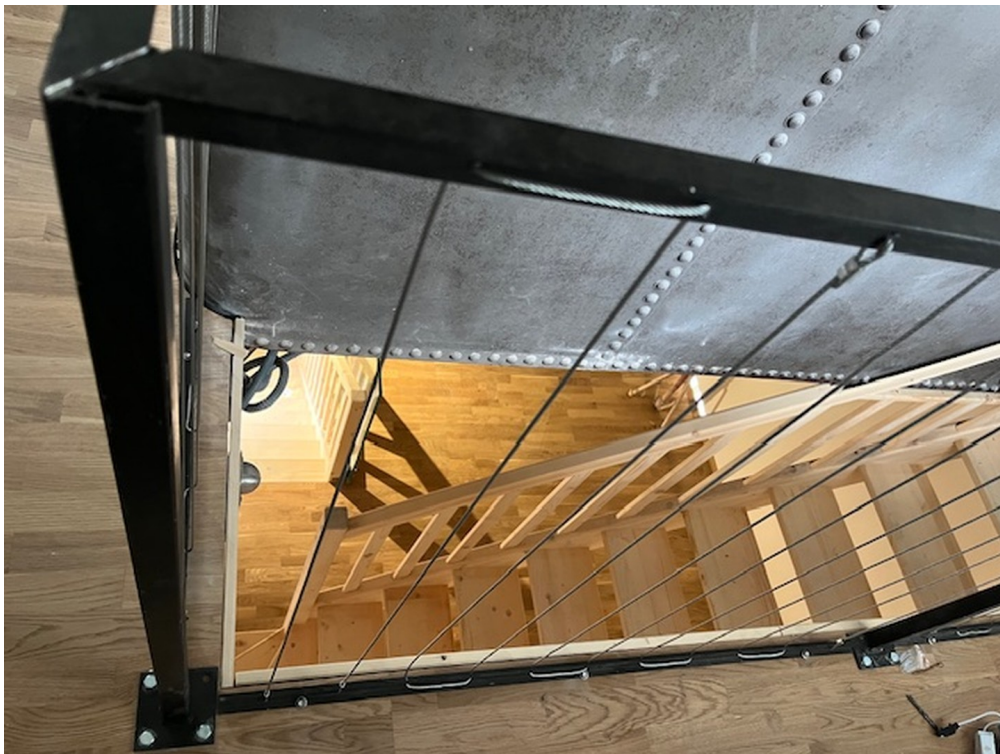
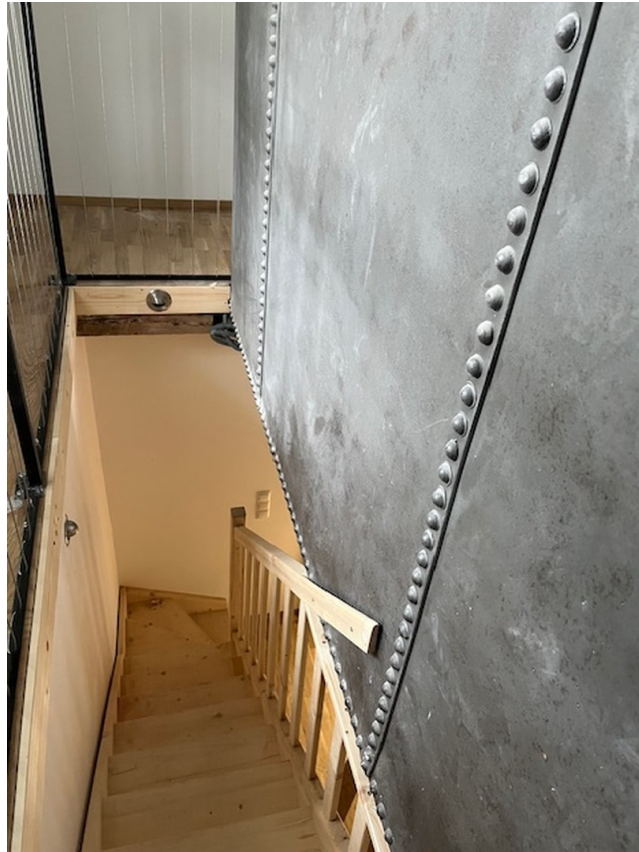
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



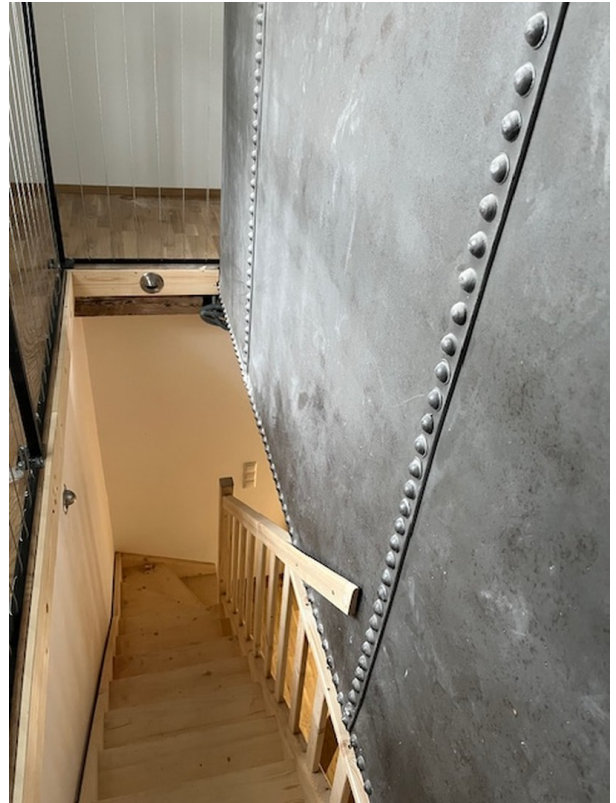
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



