

3422 Altenberg | Haus | Objektnummer: 1582

# Donaublick traumhaft - Einfamilienhaus mit fantastischen Ausblick über die Donauauen und in das Weinviertel!



Ihr Ansprechpartner

**Markus Schafroth**

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

sm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

## Donaublick traumhaft - Einfamilienhaus mit fantastischen Ausblick über die Donauauen und in das Weinviertel!



### Beschreibung

#### **Donaublick traumhaft - Einfamilienhaus mit fantastischen Ausblick über die Donauauen und in das Weinviertel!**

Diese Liegenschaft liegt in der Gemeinde St. Andrä Wördern Ortsteil Altenberg – Greifenstein. Das Grundstück liegt ca. 200 Höhenmeter oberhalb der Donau und besticht durch seinen Fernblick über die Donau bzw. die Donauauen bzw. auch in das Weinviertler Hügelland. Prachtvolle Sonnenuntergänge erwarten Sie. Das Grundstück ist eine Hanglage und hat auf der ersten Ebene zwei Parkplätze, auf der zweiten Ebene eine Terrasse direkt vor dem Wohnbereich. Das Haus wurde 1974 erbaut und besteht in der ersten Ebene aus einem großen Ess – und Wohnraum mit offenem Kamin, sowie Küche und Bad mit WC. Auch von dem Essbereich ist der fantastische Blick vorhanden. In der zweiten Ebene befinden sich 2 kleine Schlafzimmer sowie eine Terrasse. Das Haus verfügt über eine Gasetagenheizung.

Wohnfläche : ca. 114 m<sup>2</sup> zuzüglich ca 7 m<sup>2</sup> Kellerraum.

Grundstück: ca. 1440 m<sup>2</sup>

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Markus Schafroth gerne unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 1.441 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 107 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche: ca. 114 m<sup>2</sup>  
 Kellerfläche: ca. 7,96 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3  
 Bäder: 1  
 Gärten: 1  
 Keller: 1  
 Terrassen: 2  
 Stellplätze: 1

Nutzungsart: Wohnen  
 Eigentumsform: Alleineigentum  
 Heizung: Zentralheizung

Lagebewertung: sehr gut  
 Lärmpegel: absolute Ruhelage  
 Bauart: Neubau  
 Baujahr: 1974

Energieausweis  
 HWB: 223 kWh/m<sup>2</sup>a  
 fGEE: 2,61

## Ausstattung

Befuerung: Gas

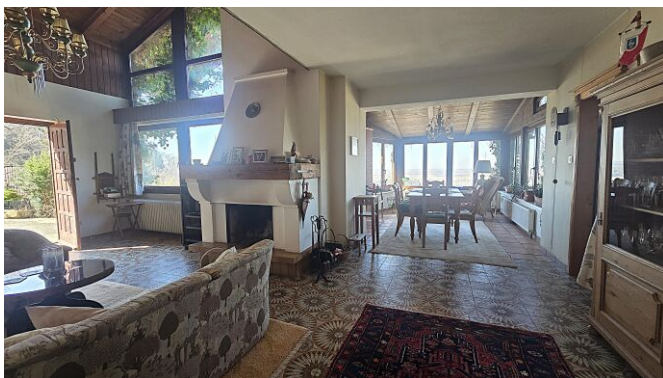
Ausblick: Fernblick, Grünblick

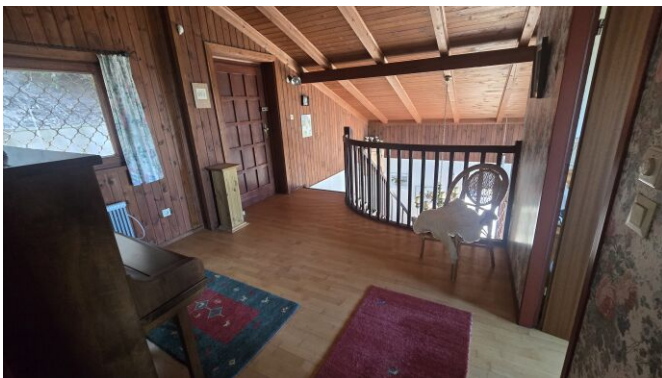
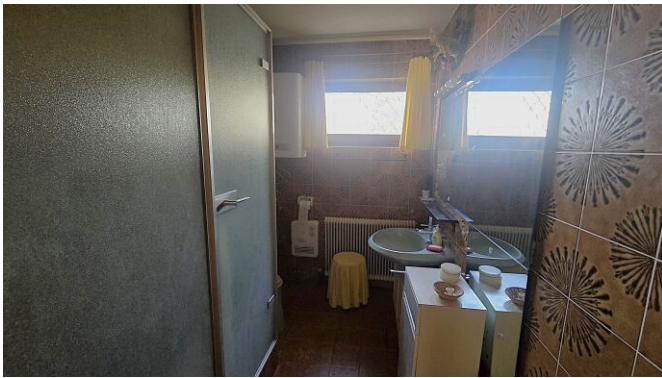
## Preisinformationen

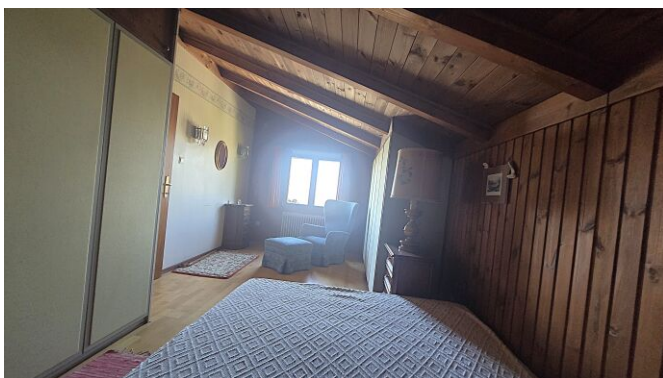
Kaufpreis: 450.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %  
 Grunderwerbsteuer: 3,5 %  
 Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos







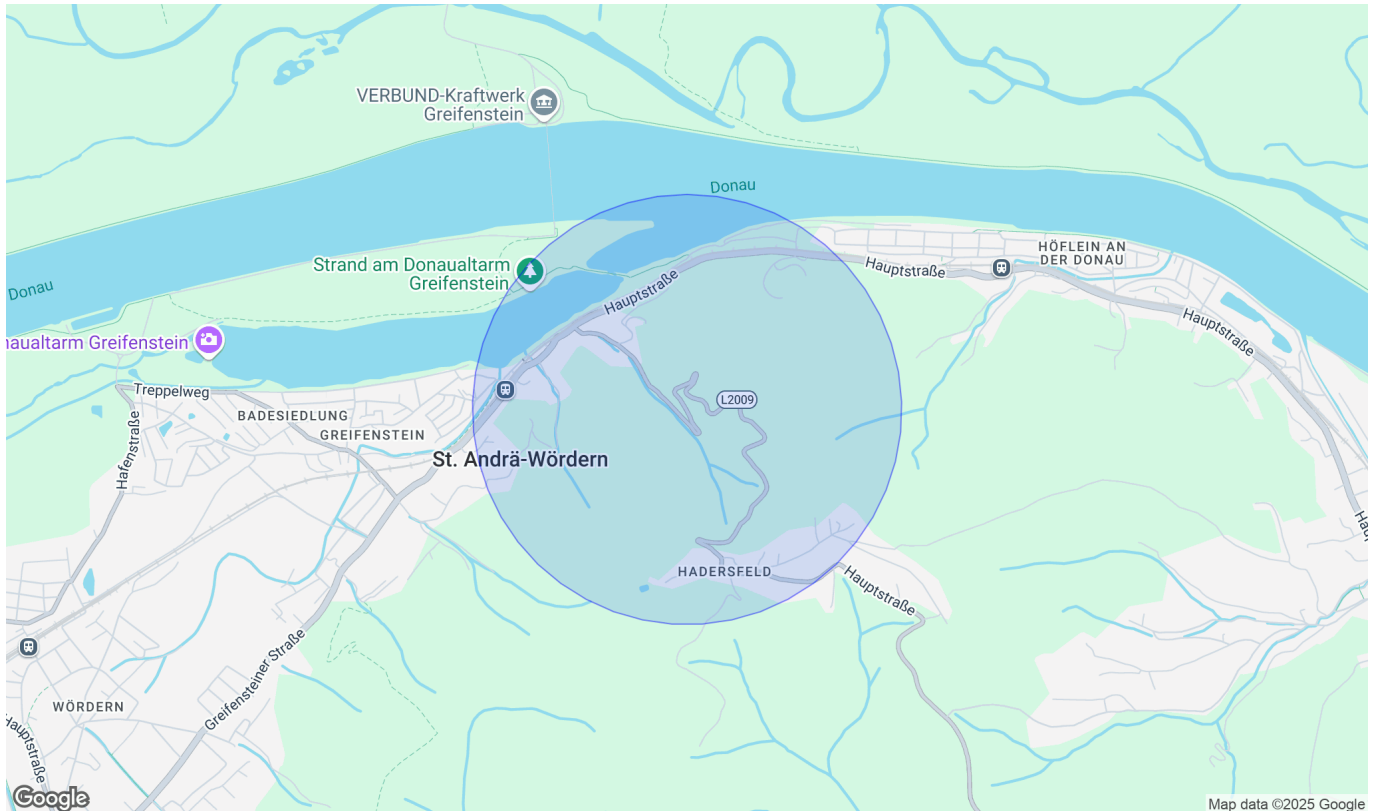






## Lage

3422 Altenberg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	3.000 m
Apotheke	3.000 m
Krankenhaus	6.000 m
Klinik	3.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	3.000 m
Bäckerei	3.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m
Bahnhof	500 m
Flughafen	8.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	4.000 m

### Sonstige

Bank	3.000 m
Geldautomat	3.000 m
Post	500 m
Polizei	3.500 m