

Charmantes Wohnhaus mit Garten, Scheune und traumhaftem Blick ins Grüne



Objektnummer: 8164/2454

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3620 Vießling
Baujahr:	1992
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	210,00 m ²
Lagerfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	380.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sonja Pirker

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems



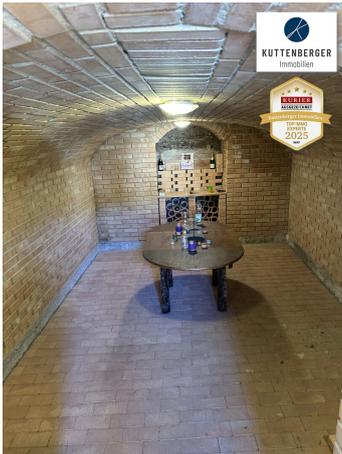
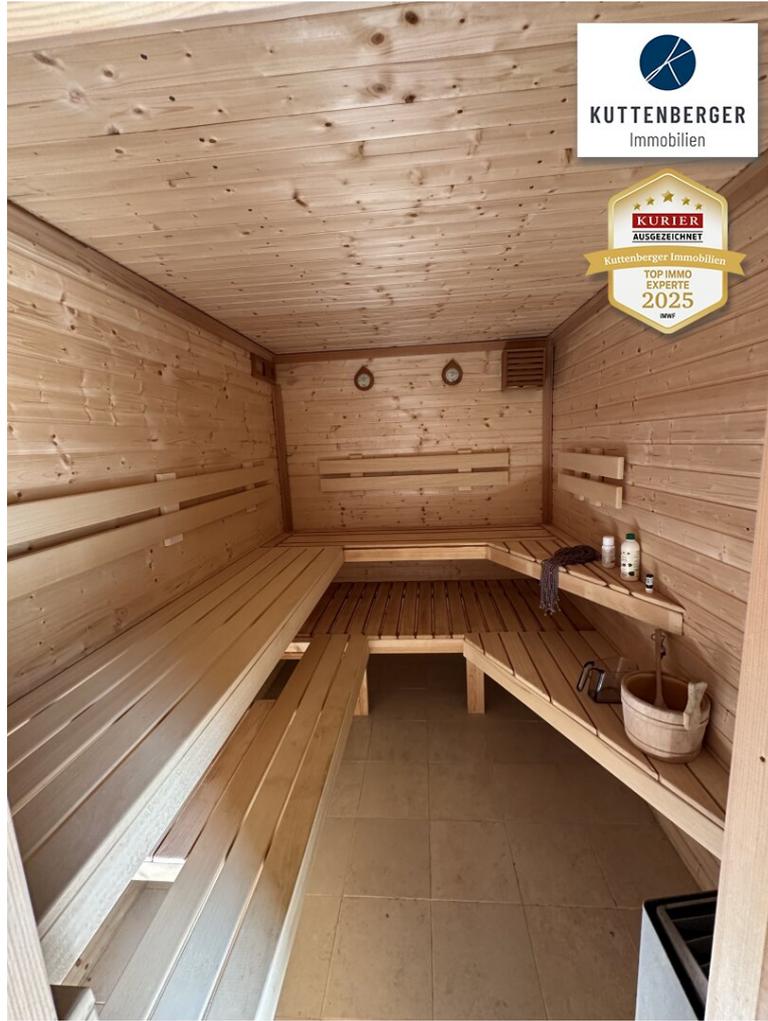
Wieviel ist meine Immobilie wert?
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at



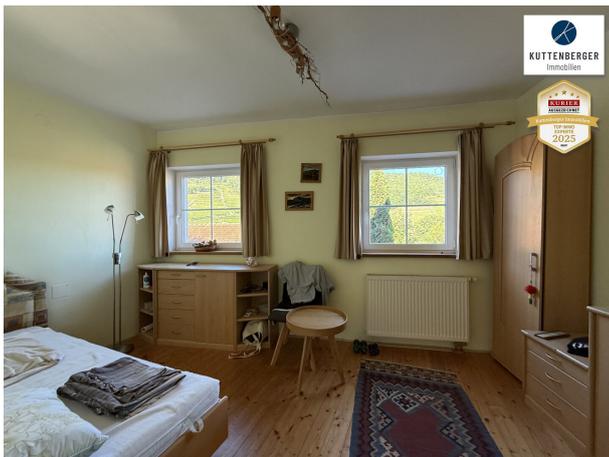












Objektbeschreibung

Wohnhaus mit liebevoll gepflegtem Außenbereich in der Nähe von Spitz

Auf einer Grundstücksfläche von **ca. 1.470 m²** entfaltet sich ein einzigartiger Ort für Familien oder Ruhesuchende, die Wert auf Privatsphäre und Raum legen. Die Immobilie bietet eine Kombination aus großzügiger Wohnfläche, funktionaler Raumaufteilung sowie einem weitläufigen Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnhaus gliedert sich in: Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß

Kellergeschoß: Vorraum, Heizraum

Erdgeschoß: stilvolles Gewölbezimmer, Wohnküche mit Essbereich, Bad mit Eckbadewanne, WC, Vorraum

Obergeschoß: Zimmer (Küchenanschlüsse vorhanden), Bad mit Dusche, WC, Vorraum

Dachgeschoß: großer Wohnraum, zwei Schlafzimmer, kleines Zimmer (Büro), Abstellraum

Darüber hinaus steht eine **Scheune** (ca. 149m²) mit großzügiger Raumhöhe mit Blick ins Grüne zur Verfügung. Mit ihrer offenen Struktur und dem hellen Innenraum bildet die Scheune eine ideale Grundlage für kreative oder funktionale Nutzung – von der Werkstatt bis zur Lagermöglichkeit.

Die Ausrichtung der Terrasse ermöglicht einen weiten **Blick** auf den **Spitzergraben**, die umliegenden **Weingärten** und die **Natur**.

Zahlreiche **Obstbäume** - darunter Marille, Zwetschke, Hagebutte und Kriecherl - bereichern den **Garten** und schaffen eine idyllische Atmosphäre.

Das Haus kann durch Öl und feste Brennstoffe beheizt werden. Für die Warmwasserbereitung steht eine energieeffiziente **Solaranlage** zur Verfügung.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Vießling, einer Ortschaft in der niederösterreichischen Gemeinde Spitz an der Donau im Bezirk Krems-Land. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre naturnahe Kulturlandschaft mit Weingärten aus. Innerhalb weniger Fahrminuten kann man diverse Versorgungseinrichtungen wie Supermarkt, Bäckerei, Arzt, Apotheke sowie Post erreichen.

Besichtigungen können ab sofort durchgeführt werden.

KONTAKT: Sonja Pirker - 0660 6008002

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!**

(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Unsere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)

- Künftig keine Immo-News verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Post <2.500m

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap