

**NEUER PREIS! Idyllisches Haus mit 2 Wohneinheiten in  
einzigartiger Lage an der Donau Persenbeug Zentrum -  
möchte aus dem Dornröschenschlaf geweckt werden**



Titelbild

**Objektnummer: 4486/1349**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3680 Persenbeug
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	311,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	5,67
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Walter Leinweber**

Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau

T +43 7672 25 577























# Objektbeschreibung

## WOHNEN MIT TRAUMHAFTEM DONAUBLICK

In einzigartiger Lage, direkt an der Donau, befindet sich dieses charmante Mehrfamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten aus dem Baujahr ca.1900. Aufstockung 1939 und dann laufende Sanierungen. Das großzügige Haus bietet viel Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Generationenhaus, zur Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Liegenschaft besticht durch ihr enormes Potenzial und den idyllischen Standort mit Blick auf die Donau.

Mit etwas Liebe zum Detail lässt sich hier ein wahres Schmuckstück schaffen, das Tradition und Wohnkomfort vereint.

### Folgende Highlights erwarten Sie:

- einzigartige Lage direkt an der Donau mit unverbaubarem Ausblick
- zwei getrennte Wohneinheiten
- helle, großzügige Räume mit gut durchdachter Aufteilung
- Sachverständigen Stellungnahme bescheinigt solide Bausubstanz als ideale Basis für Renovierung, Sanierung / Modernisierung
- Dachboden verfügt über zwei Gaupen-Fenster, Ausbau möglich
- Ölheizung

- großes Grundstück mit ca. 760 m<sup>2</sup>
- idyllischer Garten mit altem Baumbestand und Gartenlaube
- Doppelgarage sowie zusätzliche Stellflächen
- Hochwasserschutz und niedrige Gefährdung mit 300 jährigem Hochwasser Risiko nach RL HORA
- ruhige Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft
- Zentrum von Persenbeug mit Nahversorgung, Schule und Gastronomie in kurzer Distanz
- sehr gute Verkehrsanbindung nach Ybbs, Amstetten und Linz

Persenbeug liegt im malerischen Donautal und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südwestlichen Waldviertel.

Der traditionsreiche Ort überzeugt durch hohe Lebensqualität, eine charmante Altortstruktur und unmittelbare Nähe zur Natur

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

**Kontakt:**

Mag. Walter Leinweber

M: +43 664 136 81 76

M: wl@immobilientreuhand.info

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22

M: ia@immobilientreuhand.info

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap