

Leben, wo andere Urlaub machen – Modernes Wohnen in Dürnstein



Objektnummer: 5348

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dürnstein 158
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3601 Dürnstein
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	184,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	409,97 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	288,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Samarskaya, MSc

LANDAA Immobilien GmbH

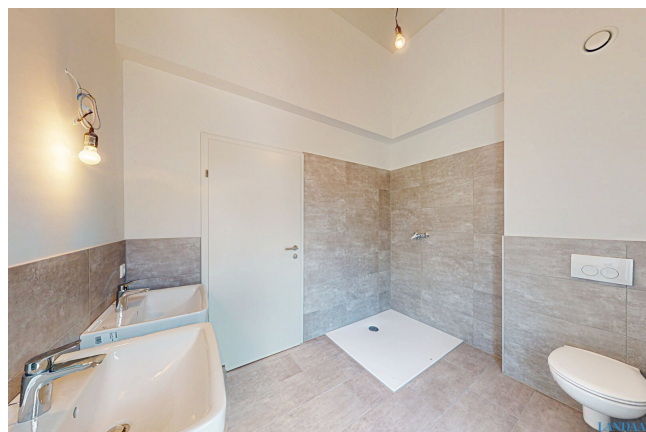






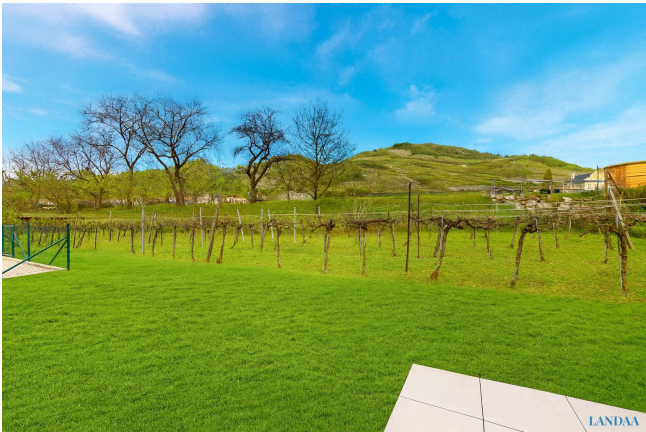




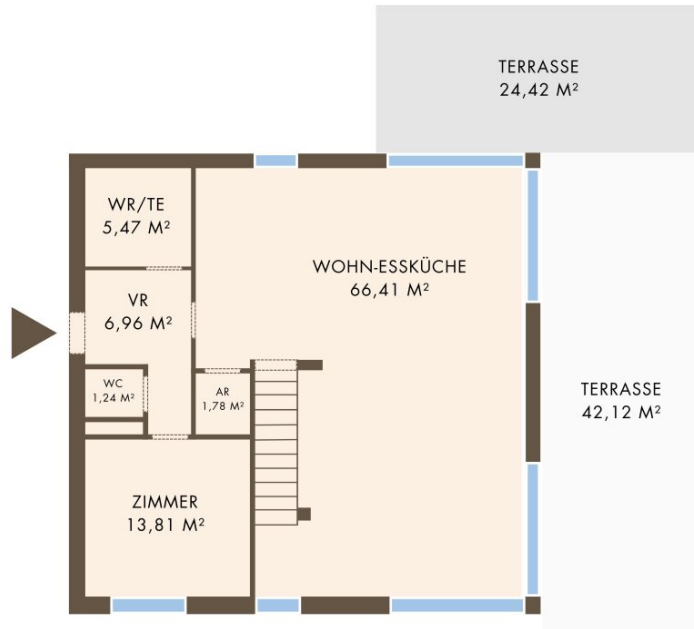






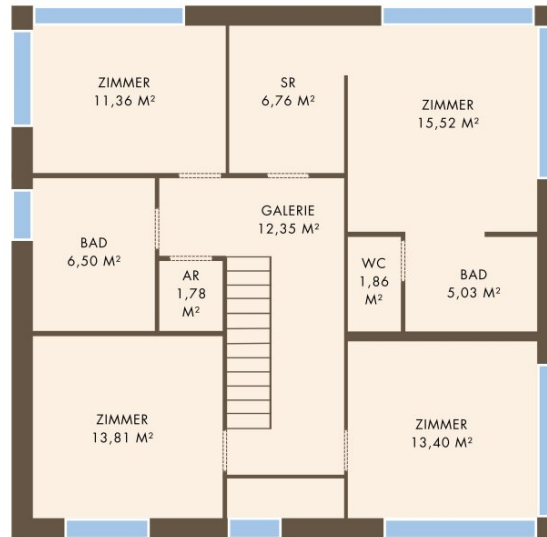






EG

LANDAA



1.OG

LANDAA

Objektbeschreibung

Zwischen Weinbergen und Donau, im Herzen der Wachau, liegt dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus – ein Zuhause, in dem moderne Architektur und die natürliche Umgebung in perfekter Harmonie aufeinandertreffen.

Klare Linien, hochwertige Materialien und großzügige Glasflächen holen Licht und Natur in jeden Raum.

Im Obergeschoss sorgen architektonisch erhöhte Deckenhöhen für ein offenes, luftiges Raumgefühl, das den Schlafbereich besonders großzügig wirken lässt.

Zudem besteht die Möglichkeit, im Innenbereich einen Lift zu integrieren, um Komfort und Barrierefreiheit langfristig zu maximieren.

Auf rund 184 m² Wohnfläche bieten sechs gut proportionierte Zimmer ausreichend Raum für Familien, die Wert auf Ruhe, Struktur und Wohnqualität legen.

Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort für Begegnung, Weitblick und den täglichen Genuss der Natur.

Im Obergeschoss begeistern helle Schlafräume mit sanfter Aussicht über die Wachauer Landschaft. Zwei Bäder, drei Toiletten und moderne Haustechnik sorgen für höchsten Alltagskomfort.

Highlights, die man spürt

- Zeitgemäße, massive Bauweise mit markantem Pyramidendach
- Luft-Wärmepumpe und Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Großzügige Fensterflächen mit außenliegendem Sonnenschutz
- Zwei Terrassen mit Grün- und Fernblick
- Edle Oberflächen – Parkett und Feinsteinzeug
- Drei Stellplätze direkt am Haus

- Hochwertige Haustechnik und energieeffiziente Bauweise (HWB 28 / fGEE 0,64)
- Erstbezug – bezugsfertig nach Vereinbarung
- **Architektonisch erhöhte Raumhöhe im Obergeschoss**
- **Option zum Einbau eines Innenlifts**

Lage und Lebensqualität

Dürnstein zählt zu den schönsten Orten Österreichs – geprägt von seiner historischen Altstadt, renommierten Weingütern und der unverwechselbaren Landschaft der Wachau.

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Lage, nur wenige Schritte vom Donauufer und gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zum Ortskern.

Nahversorger, Schule, Arzt und öffentliche Verkehrsanbindung sind schnell erreichbar – eine seltene Kombination aus idyllischem Naturleben und guter Infrastruktur.

Mit Krems, der UNESCO-Weltkulturerberegion Wachau und den umliegenden Weinbergen entsteht ein Wohngefühl, das jeden Tag besonders macht – ideal für Menschen, die Natur, Ruhe und architektonische Qualität schätzen.

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf www.landaa.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m

Apotheke <4.125m

Klinik <5.650m

Krankenhaus <6.950m

Kinder & Schulen

Schule <2.950m

Kindergarten <1.275m

Universität <3.400m

Höhere Schule <5.025m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.525m

Sonstige

Bank <3.850m

Geldautomat <3.850m

Polizei <4.150m

Post <4.100m

Verkehr

Bus <175m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <7.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap