

## Vielseitiges Wohnhaus mit Flair 3622 Elsarn am Jauerling

Auf Anfrage

ca. 310,00 m<sup>2</sup>



### OBJEKTBSCHREIBUNG

**VIELSEITIGES GROSSES WOHNHAUS MIT SEHR VIEL FLAIR.** Diese großzügige Liegenschaft in der Nähe der bekannten und beliebten Tourismus-, Weinbau-, Rad- und Golfregion Spitz an der Donau bietet ein großzügiges Wohnhaus mit vielen separaten Bereichen (Büro, Praxis, Wohngemeinschaften, Apartments, Frühstückspension). Das besondere Wohnobjekt wird aus privaten Gründen verkauft und ist ein Gewinnbringer für jeden Besitzer. Es befindet sich in einer Ruhelage mit offenem Blick in die idyllische Naturlandschaft, ist dennoch eingebunden in die Dorfgemeinschaft. Nur wenige Minuten bis zur Donau, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Restaurants direkt vor Ort). Es ist mit ihrer gesamten Nutzfläche von fast 400m<sup>2</sup> und von ca. 7.500m<sup>2</sup> Grund (Vorgarten, Terrassengarten, Obstgarten, Forst) ein großes und vielseitiges Anwesen. Beim Bau und bei der Ausstattung wurden nur beste, moderne und weitgehend natürliche Materialien und Techniken ausgewählt, somit ist ein größtmöglicher Standard gewährleistet. Wer wohnen und zusätzlich Geld verdienen möchte, muss auf dieses Objekt (z.B. Eigennutzung + Apartment/ Frühstückspension, Büro/Praxis + Leben, Mehrgenerationen, Seniorengemeinschaften) aufmerksam werden. Auch Einzelparzellierungen sind bei Interesse nicht ausgeschlossen. Selten kommt so eine Perle für Liebhaber der Wachau auf den Markt. Direkt am Treffpunkt von Wachau und Waldviertel findet sich dieses Anwesen. Historisch als Winzer-/Bauernhaus gebaut wird es derzeit von 3 Parteien

privat genutzt. Die zukünftige Nutzung kann sowohl in der Weiterführung als Generationenhaus erfolgen, aber auch als Kombination aus Arbeiten und Wohnen (Ordination, Kanzlei, Office) oder gar als Frühstückspension und/oder bis zu 6 Einzelapartments. Dieses wunderschöne Objekt erfüllt viele Wünsche. Großzügiges Wohnen inklusive Flair und unverbaubaren Blicken in die umliegende Natur, zum Bach vor der Haustüre und in die umliegenden Weingärten der Wachau. Für Menschen mit großer Familie oder vielen Gästen ist dieses Anwesen mit seinen 5 Badezimmern gedacht. Der zauberhafte Garten lässt viel Platz, um nach der Arbeit die Seele baumeln zu lassen. Das Haus ist in gutem Zustand. Alles was sie tun müssen ist Koffer packen und einziehen. Gerne zeigen wir Ihnen diese Traumimmobilie in Natura. Das Haus ist derzeit von 2- und 4-Beinern bewohnt und wird kontinuierlich gepflegt und weiterentwickelt. VIP-Service Unsere brandaktuellsten Angebote finden sie zuerst auf unserer Homepage! [www.IMMO-CONTRACT.com](http://www.IMMO-CONTRACT.com) Immer einen Besuch wert. Rufen Sie mich an, ich stehe Ihnen für weitere Informationen, Besichtigungen und Finanzierungsfragen gerne zur Verfügung **Ilona Wessely, Tel. 0664/304 39 77 oder 050/450-260** Rund 3.000 aktuelle Immobilien: **[www.IMMO-CONTRACT.com](http://www.IMMO-CONTRACT.com)** wir danken für Ihre Empfehlung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:191.2 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:EFaktor Gesamtenergieeffizienz:1.99

Objektnummer	<b>2100/12828</b>	Objektart	<b>Zinshaus (Mehrfamilienhaus)</b>
Vermarktung	<b>Kauf</b>	Lage	<b>Nähe Spitz</b>
Grundfläche	<b>ca. 8.100,00 m<sup>2</sup></b>	Wohnfläche	<b>ca. 310,00 m<sup>2</sup></b>
HWB Klasse	<b>E</b>	Nutzfläche	<b>ca. 310,00 m<sup>2</sup></b>
HWB Wert	<b>191,2 kWh/m<sup>2</sup>a</b>	fGEE Wert	<b>1.99</b>

### **Ilona Wessely**

ilona.wessely@immo-  
contract.com  
[www.IMMO-CONTRACT.com](http://www.IMMO-CONTRACT.com)

