



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Elfriede Stegmeier

☎ +43 664/60771771

✉ elfriede.stegmeier@smkimmo.at



Einzigartiges Haus mit Donaublick!

Datum: 18. 10. 2025



Überblick

Objektnummer:	2417/9486
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Krems
Ort:	Wösendorf in der Wachau
Nähe:	Weißkirchen
Beziehbar ab:	sofort

Kosten

Kaufpreis:	€ 444.000,00
-------------------	--------------

Flächen

Wohnfläche:	ca. 160,00 m²
--------------------	---------------

Beschreibung

Seltene Gelegenheit – Dieses außergewöhnliche Haus bietet Ihnen rund 160m² Wohnfläche verteilt auf vier Ebenen – kein Raum gleicht dem anderen, jedes Detail erzählt seine eigene Geschichte. Zwei separate Eingänge ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss erwarten Sie vier charmante Gewölberäume, die dem Haus eine ganz besondere Atmosphäre verleihen. Einer der Räume beherbergt die moderne Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung, neu installiert im Jahr 2024.

Der 1. Stock beeindruckt durch zwei großzügige Wohnräume mit Wohnküche und sichtbarer Holztramecke. Ein Kachelofen, der für behagliche Wärme sorgt, ist auch vorhanden und bedarf ein wenig Zuwendung.

Eine massive Holzterasse führt in das Obergeschoss, wo sich weitere Räumlichkeiten mit einem unverbaubaren Blick auf die Donau befinden – ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert. Die Fenster sind neu und haben ein 3-faches

Nutzfläche:	ca. 63,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 266,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Schlafzimmer:	3
WC's:	2
Räume veränderbar:	Ja

Detaildaten

Etagen gesamt:	3
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Kabel-TV / Sat-TV:	Ja
Küche möbliert:	Ja

Heizung

Heizung:	Gas
Zentralheizung (Gas):	Ja
fGEE Wert:	3.96
fGEE Klasse:	F
Heizwärmebedarf:	277 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	G

Scheibe-Isolierglas.

Auch der Spitzboden wurde ausgebaut und über eine Treppe erschlossen. Dieser Raum eignet sich perfekt als Homeoffice oder Atelier – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Stegmeier, Tel.: 0664/60771771, E-Mail: elfriede.stegmeier@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

WWW.SMKIMMO.AT

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/9486





SMK Immo Treuhand ^{GmbH}

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!







SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand ^{GmbH}

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

