

**Exklusives Wohnen in der Wachau: Luxus-Haus mit 584m²
Wohnfläche, Garten & Möglichkeit für ein edles
Garten-Chalet für € 5,25 Mio.**



Objektnummer: 62

Eine Immobilie von Magenheim Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3610 Weißenkirchen in der Wachau
Baujahr:	1523
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	620,35 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	4
Garten:	868,00 m ²
Kaufpreis:	5.250.000,00 €
Kaufpreis / m²:	8.462,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christina Magenheim

Seraphar GmbH
Eugen-Bormann-Gasse 5
3400 Klosterneuburg

T +43 676 341 00 74

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









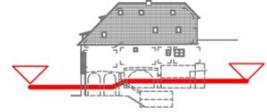






BACHGASSE ERDGESCHOSS

SCHNITTEBENE



GESAMT EG
190.39m²



M 1:100

BACHGASSE OBERGESCHOSS

SCHNITTEBENE

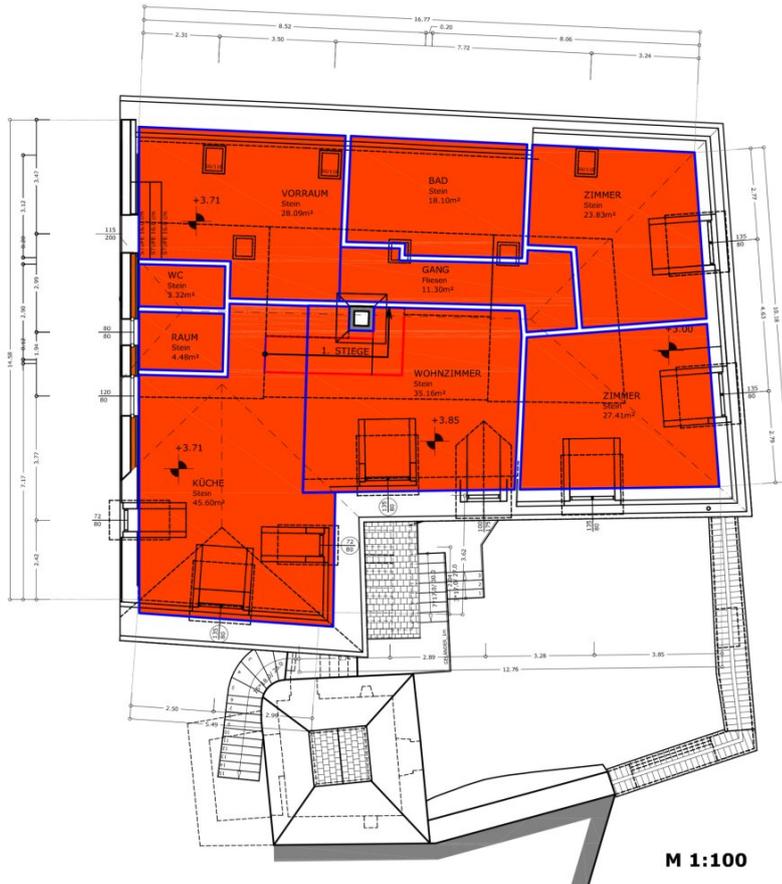


GESAMT OG
174.39m²

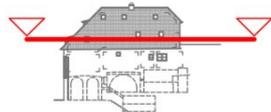


M 1:100

**BACHGASSE
DACHGESCHOSS**



SCHNITTEBENE



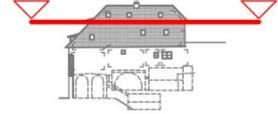
DG 1
197,29m²

GESAMT DG
255,57m²

M 1:100

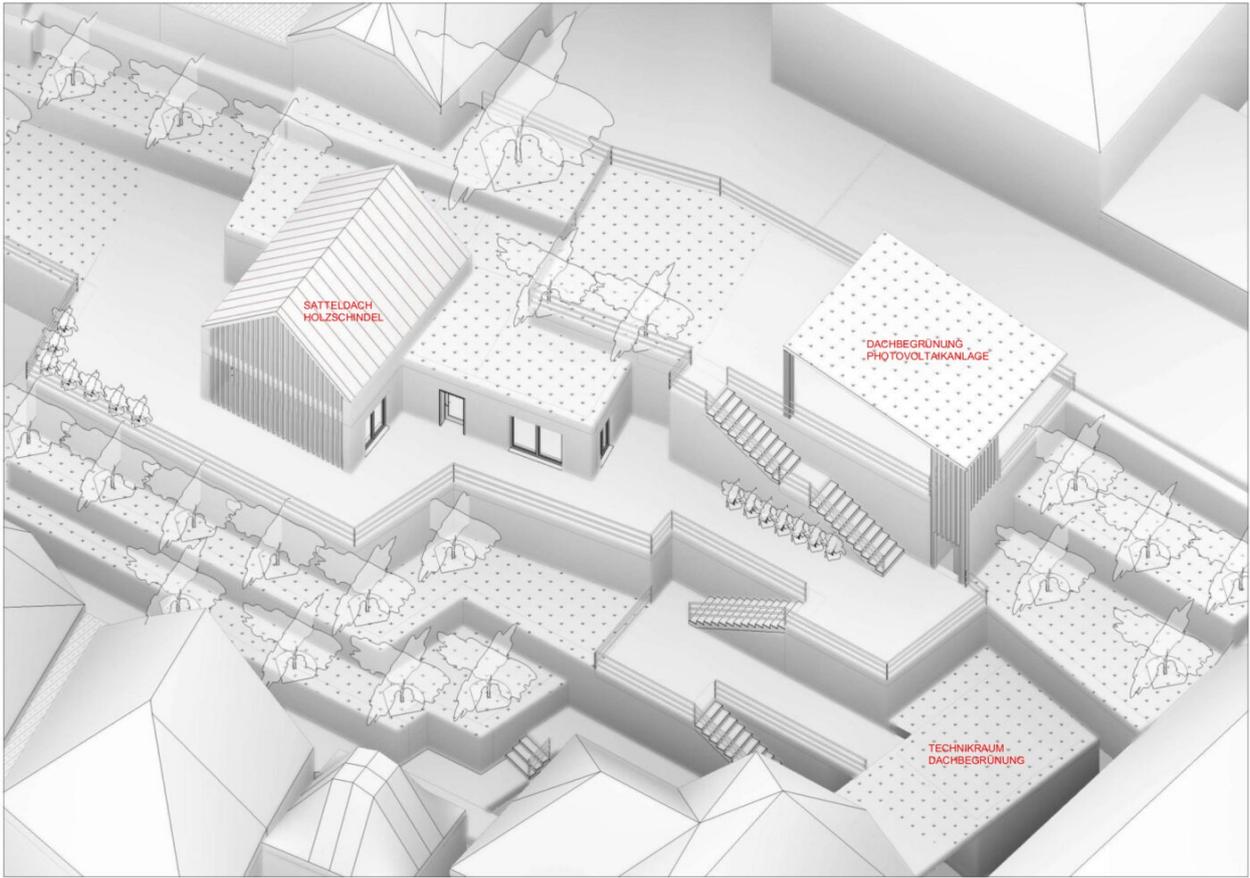
**BACHGASSE
DACHGESCHOSS**

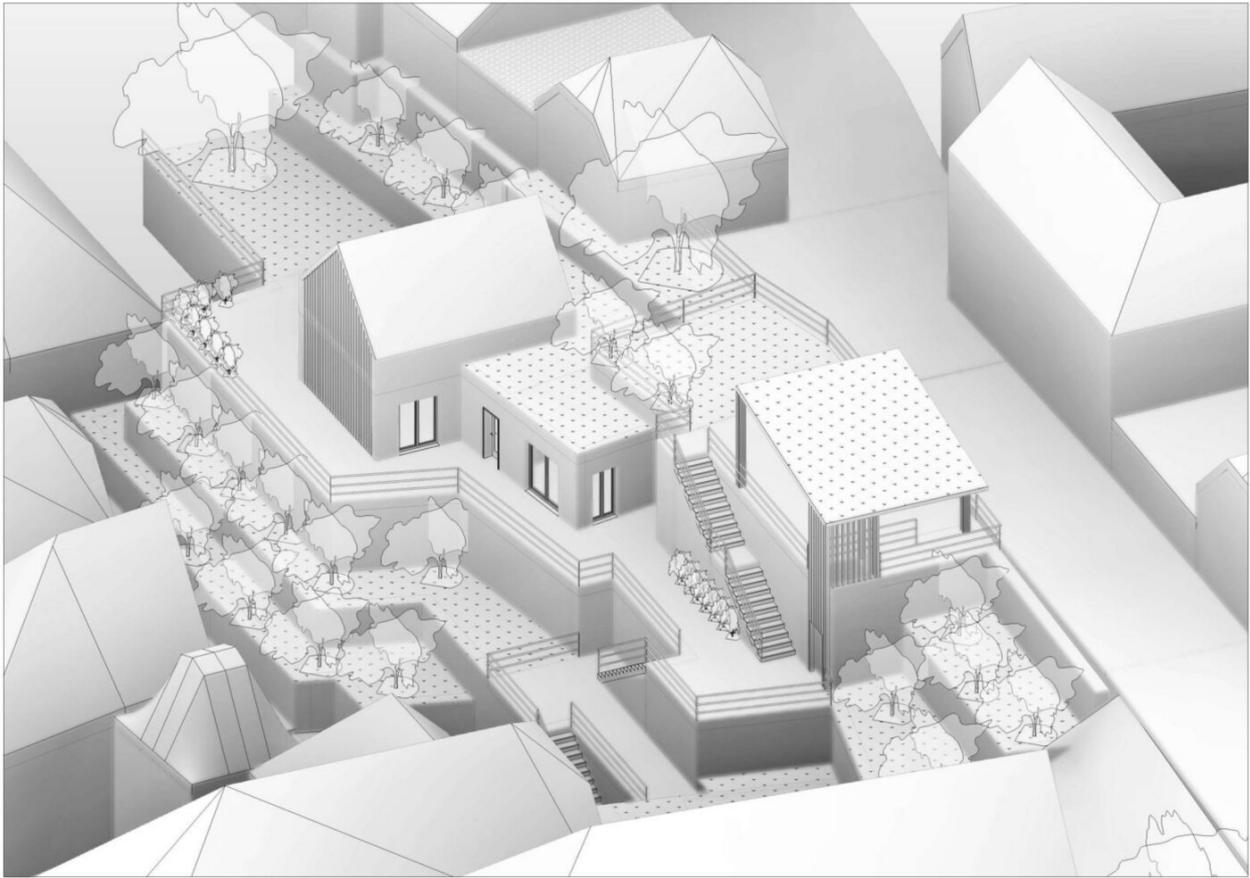
SCHNITTEBENE



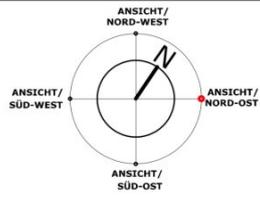
DG 2
58,28m²

M 1:100

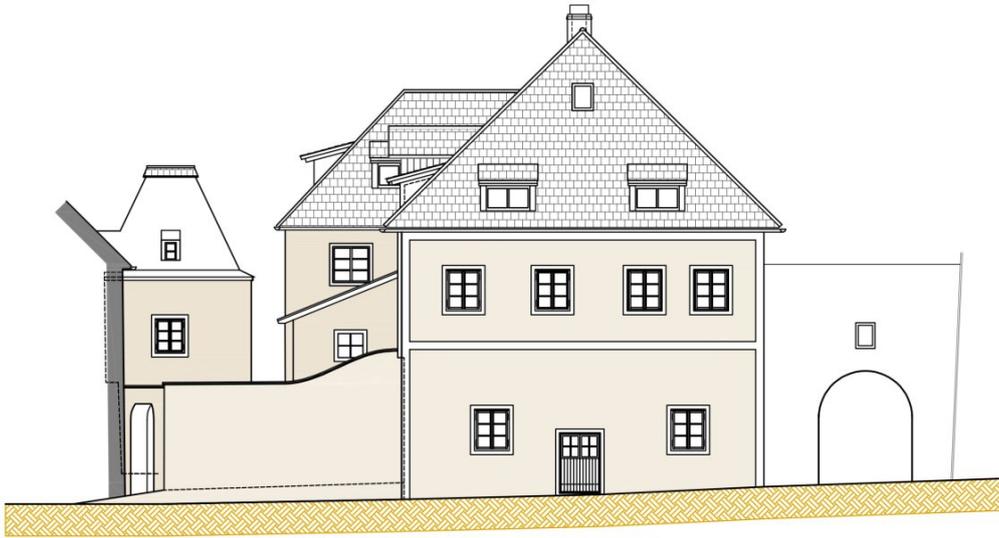
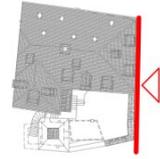




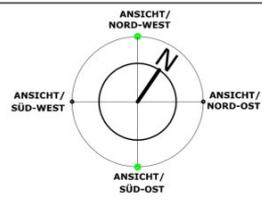
ANSICHT: NORD-OST



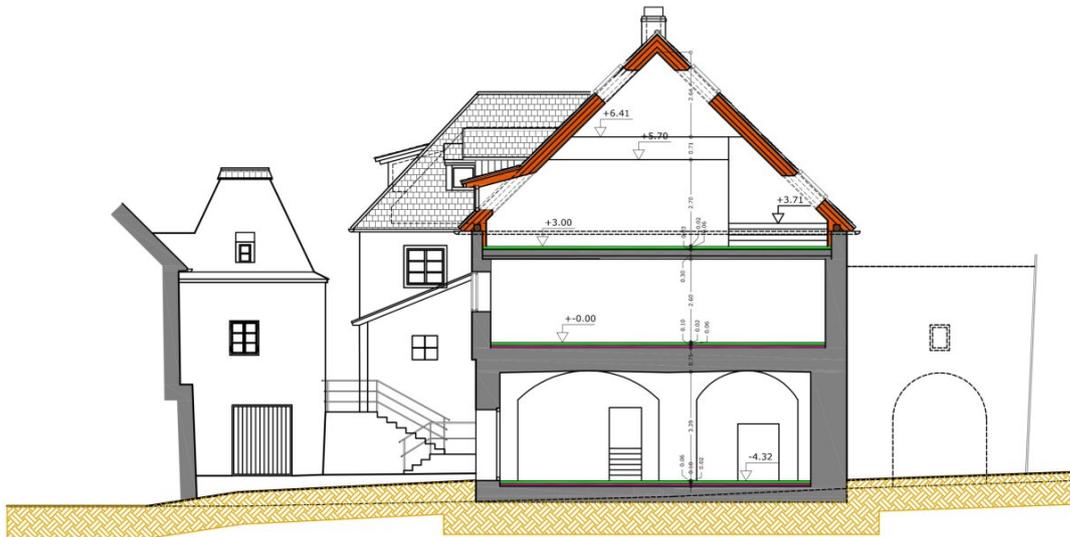
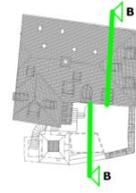
EBENE ANSICHT



SCHNITT: B-B



SCHNITTEBENE



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus in der idyllischen Wachau!

Diese atemberaubende Immobilie in Weißenkirchen in der Wachau bietet eine einzigartige Kombination aus **luxuriösem Wohnen** und **repräsentativen Räumlichkeiten** für den **Empfang besonderer Gäste**.

Auf einem großzügigen Grundstück bietet dieses Haus eine Wohnfläche von insgesamt 584m². Das Anwesen umfasst **drei autark erschlossene Wohneinheiten**, die ideal für flexible Nutzungsmöglichkeiten oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten geeignet sind. Mit 10 geräumigen Zimmern, die alle vollsaniert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet sind. Hier haben Sie genügend Platz für Ihre Familie und Gäste.

Zum Kaufpreis erhalten Sie neben den 584m² des Wohnhauses noch zusätzliche exklusive Flächen und Bauwerke:

- **Rauchkuchel:** Nutzbar als 1-Raum-Apartment oder SPA-Bereich.
- **Historischer Hof:** Mit Hoftor und Starkstrom für E-Autos.
- **2 Weinfelsenkeller:** Perfekt für Weinliebhaber.
- **Gartenchalet (140m²):** Plan zur Errichtung eines Gartenchalets vorhanden.
- **>500m² Garten/Terrassenflächen:** Großzügiger Außenbereich mit der Möglichkeit, zusätzliche Bauwerke wie einen Weinkeller oder Schuppen in die Gartenterrassen zu integrieren.
- **Parkdeck:** Bequeme Parkmöglichkeiten direkt am Haus.
- Den Optionen zur Gestaltung und Erweiterung des Anwesens sind keine Grenzen gesetzt.

Das Haus besticht durch seine einzigartige Architektur, die perfekt in die malerische

Landschaft der Wachau passt. Im Inneren werden Sie von der stilvollen Gestaltung, welche sich perfekt in das historische Gemäuer einbettet, begeistert sein. Der offene Grundriss und die großen Fenster schaffen ein helles und freundliches Ambiente, das zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Die hochwertige Ausstattung verleiht jedem Raum eine besondere Note. Das **Heizungssystem** besteht aus einer **kombinierten Wärmepumpe mit Pelletsheizung**, die im Winter für behagliche Wärme und im Sommer für Kühlung sorgt.

Besondere Highlights dieses Anwesens sind der **historische Hof** mit Hoftor aus Lärche mit geschmiedeten Beschlägen/Schloss und **Starkstromanschluss** für ein **E-Auto** sowie die seltene **Rauchkuchel**, die sich in ein 1-Raum-Apartment oder einen SPA-Bereich umbauen lässt, die **zwei Weinkeller**, die ideale Bedingungen für die Lagerung und Präsentation Ihrer Weinschätze bieten. Der **Wachauer Marmor**, der in verschiedenen Bereichen des Hauses verarbeitet wurde, unterstreicht die Verbindung zur Region und den hohen Qualitätsanspruch dieses Anwesens. Die handgearbeiteten, sehr traditionellen **doppelflügigen Kastenfenster aus Lerche** kombiniert mit den **Vollholztüren** aus Lerche außen und Kiefer innen bieten mit den **geschmiedeten Beschlägen** ein weiteres Highlight in dem geschichtsträchtige Anwesen.

Der **Garten** bietet Ihnen einen **wunderschönen Außenbereich** mit **spektakulärem Blick** auf die Donau, die Kirche und die Ruine Dürnstein, wo Sie die warmen Sommerabende in vollen Zügen genießen können. Mit 4 Stellplätzen haben Sie ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und auch für Besucher. Die 3 Badezimmer und 3 WCs sind modern ausgestattet und bieten Ihnen höchsten Komfort. Die hochwertigen Fliesen und das edle Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente. Die Fernwärme sorgt für angenehme Temperaturen in allen Räumen und das ganze Jahr über. Der Personenaufzug ist im Garten positioniert und verbindet das Haus bequem mit dem Parkdeck. In den **großzügigen Gartenterrassen** gibt es außerdem die **Möglichkeit**, zusätzliche Bauwerke wie einen **Weinkeller**, einen **Schuppen** oder einen **Schwimmteich** anzulegen, um den Außenbereich weiter zu nutzen. Auch eine **Outdoor-Küche/Barbecue** ist im Chalet integrierbar. Der Gestaltungsspielraum lässt keine Wünsche offen.

Historische Bedeutung des Hauses

Dieses Anwesen in der Oberen Bachgasse 85 kann auf eine beeindruckende Geschichte zurückblicken, die bis ins frühe 16. Jahrhundert reicht. Bereits 1502 wurde das Haus als „Haus dem Pfarrhof gegenüber“ erwähnt. Im Jahr 1523 wurde es von der Witwe Mert Fuerer an Wolfgang Kharlinger verkauft, wodurch es über mehrere Generationen hinweg im Besitz bedeutender Familien wie den Schmelz und den Wolf blieb.

Im 16. und 17. Jahrhundert war das Haus Teil des Karlinger-Hofs und diente mehreren Hofmeistern der Herrschaft Dürnstein als Wohnsitz und blieb über Jahrhunderte hinweg ein zentraler Bestandteil des Ortskerns von Weißenkirchen.

Bis ins 19. Jahrhundert wechselte das Haus mehrfach den Besitzer und galt stets als wertvolles Anwesen. Zu den letzten prominenten Eigentümern gehörten die Familien

Steinschaden und Schilcher, die das Haus bis ins 20. Jahrhundert bewohnten.

Verpassen Sie nicht die Chance, dieses einzigartige Haus zu besichtigen und sich selbst von seiner Schönheit und seinem Charme zu überzeugen. Sichern Sie sich Ihren Traum von einem Leben in der Wachau und kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus präsentieren zu dürfen und Sie bei Ihrer Entscheidung zu unterstützen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <6.000m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <8.000m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap