

Inserat ID: 179190

erstellt am : 18.10.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 799000€

Straße:

3602 Rossatz

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Jürgen Heinzl

Tel: +43 676 55 400 88

juergen.heinzl@kmw-immobilien.at

Wohnfläche: 300m²

Grundfläche: 474m²

gepflegtes Traumhaus in Rossatz - modern und ökologisch



"PERLE DER WACHAU" - inmitten des Weltkulturerbes

Herzlich Willkommen in Ihrem Traumhaus in Rossatz, Niederösterreich! Diese atemberaubende Immobilie bietet alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Zuhause wünschen. Sie erwerben hier ein absolutes Juwel mit einer Wohnfläche von 300m², welches 2020 nach Plänen eines Architekten auf einem 500 Jahre alten Bauplatz erbaut wurde.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem Gefühl der Ruhe und des Wohlbefindens umgeben sein. Der großzügige Eingangsbereich führt Sie in einen hellen und offenen Wohnbereich, der mit hochwertigen Fliesen und Parkett ausgestattet ist. Der offene Grundriss

schafft ein modernes und einladendes Ambiente, das sich ideal für gemeinsame Familienabende oder unterhaltsame Gäste eignet.

Die Küche ist das Herzstück des Hauses und bietet viel Platz für kulinarische Experimente. Die modernen Einbaugeräte und die hochwertigen Materialien machen das Kochen zu einem wahren Vergnügen.

Doch das Highlight dieses Hauses ist der uneinsehbare, idyllische Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine großzügige Terrasse und ein Balkon bieten Ihnen die Möglichkeit, die Sonne in vollen Zügen zu genießen und die Seele baumeln zu lassen. Der perfekte Ort, um Ihre Gedanken schweifen zu lassen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Vom Balkon aus erleben Sie eine tolle Aussicht über Rossatz bis zur Ruine Dürnstein.

Das Haus bietet zudem vier moderne Badezimmer und drei WCs, die Ihnen den nötigen Komfort und die Privatsphäre bieten. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen und eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe für angenehme Temperaturen im Sommer.

Der Massivbau des Hauses garantiert Stabilität und Langlebigkeit, so dass Sie sich auf viele Jahre in Ihrem neuen Zuhause freuen können. Ein großzügiger Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Dinge.

Das großzügige Wohnhaus kann aufgrund der durchdachten Raumaufteilung auch vielseitig genutzt werden. Im Dachgeschoß befindet sich u.a. ein eigenes Gästezimmer mit eigenem Bad und Balkon (z.B. für Aupair, 24-Stunden-Pflege, etc.).

Am Dach wurde eine PV-Anlage mit 5,7 kWp in Ost-West-Ausrichtung angebracht; zusätzlich ist ein Speicher mit knapp 11 kWh (BYD) vorhanden (mit Notfallschalter im Falle eines Blackouts).

Weitere Extras: Sauna, hochwertige Parkettböden, hochqualitative und schalldämmende Innentüren, moderne DAN-Küche mit Stein (Arbeitsfläche) aus dem Rätikon, E-Ladestation im Carport, Garage, mit Glas überdachte Pergola

Infrastruktur: Arzt 50m, Nahversorger und Bankomat 200m, Busstation 200m, usw.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie in Rossatz und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein Leben voller Luxus, Komfort und Entspannung. Zögern Sie nicht lange, denn dieses Haus könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Grundfläche: 474m²

Wohnfläche: 300m²

Zimmer: 8.5

Bäder: 4

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 37.36m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.65m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 799000€

Kontaktinformationen

Vorname: Jürgen

Nachname: Heinzl

Tel.: +43 676 55 400 88

E-Mail: juergen.heinzl@kmw-immobilien.at