

## IDYLLISCHER LANDSITZ AM VIADUKT



### LAGE

**Ort:** Grein

### PREISE

**Pauschalmiete:** € 1.100,00  
**Gesamtbelastung:** € 1.100,00  
**Kaution:** 3 Bruttomieten

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 142,00 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche ca.:** 180,00 m<sup>2</sup>  
**Terrassen Fl. ca.:** 50,00 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Mietdauer Min:** 3 Jahr(e)  
**Stellplätze:** 4  
**Freiplatz:**  
**Anzahl Terrassen:** 2  
**Anzahl Balkone:** 2  
**Anzahl:** 1  
**Badezimmer:**  
**Anzahl WCs:** 2  
**Befeuerung:** Elektro  
**Heizwärmebedarf:** 145 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

Das Wohnhaus befindet sich zwischen Grein und St-Nikola in idyllischer Lage oberhalb eines Viadukts und ist absolut hochwassersicher. Der Blick durch das Viadukt über die Donau beeindruckt und versprüht romantisches Flair. An der unterhalb liegenden Donaueinbuchtung liegt eine **Bootsanlegestelle**, die zur Nutzung zur Verfügung steht.

Das Haus hat einen ganz eigenen Charme und besteht aus drei Ebenen mit Wohnküche, Wohnraum und Schlafbereich – von diesen gelangt man auf eine große Dachterrasse mit Gartenzonen. Von hier aus genießt man einen prächtigen Blick auf die Donau, das kleinen Bachtal sowie auf die umliegenden Wälder..

**Wohnen und Arbeiten und einem Dach** - Von der oberen Wohnebene gelangt man in den Zubau, der sich als rund 50 m<sup>2</sup> großer Raum für viele Nutzungszwecke eignet. Er ist zusätzlich mit einem eigenen Zugang erreichbar und kann so separat zu beruflichen Zwecken genutzt werden. Von der Vormieterin wurde ein Massagestudio betrieben.

Neben einer Parkbucht für Kfz-Abstellplätze gehören zum Bestand zwei kleinere Bauwerke für Lagerzwecke. Eventuell könnte auch ein Whirlpool von der Vormieterin übernommen werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Strom. 24.000 kwh sind frei verfügbar - **Strom- und Heizkosten sind in der Miete inkludiert.**

### KONTAKT:

MAG. UDO J. HALATSCHEK - 0676/507 99 63





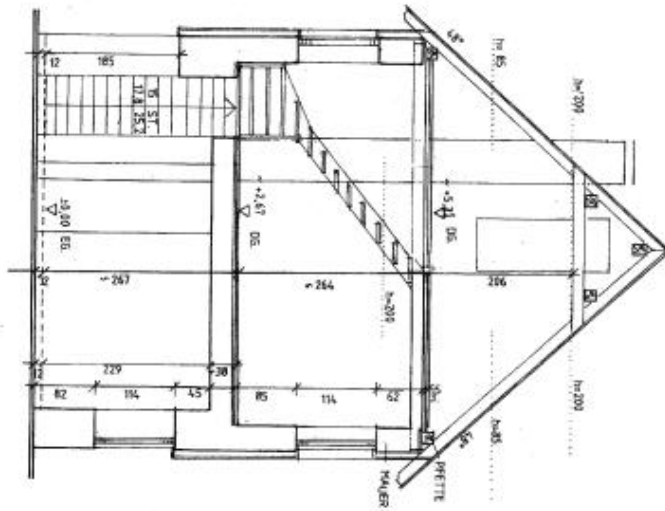
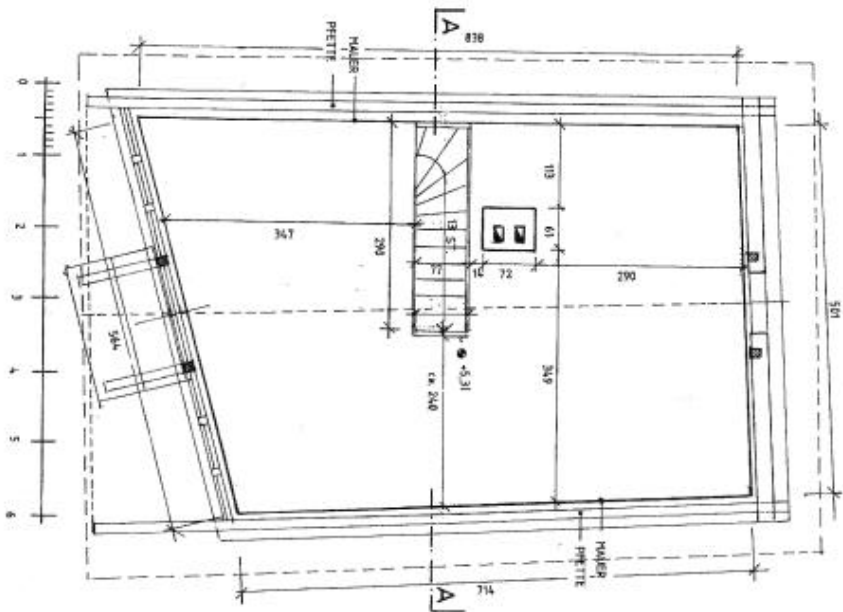




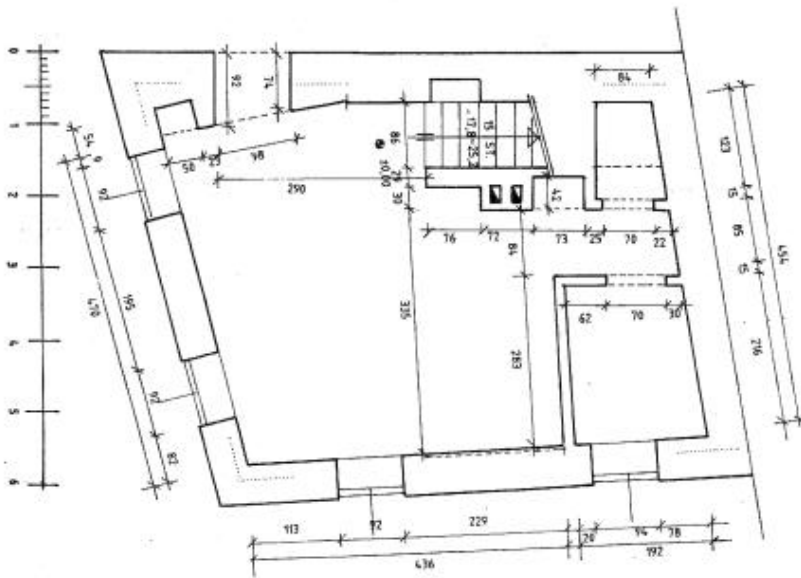






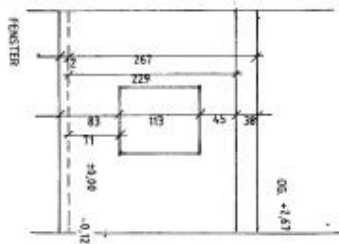


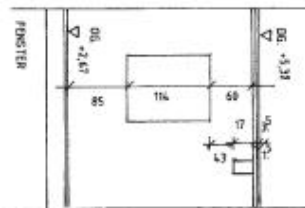
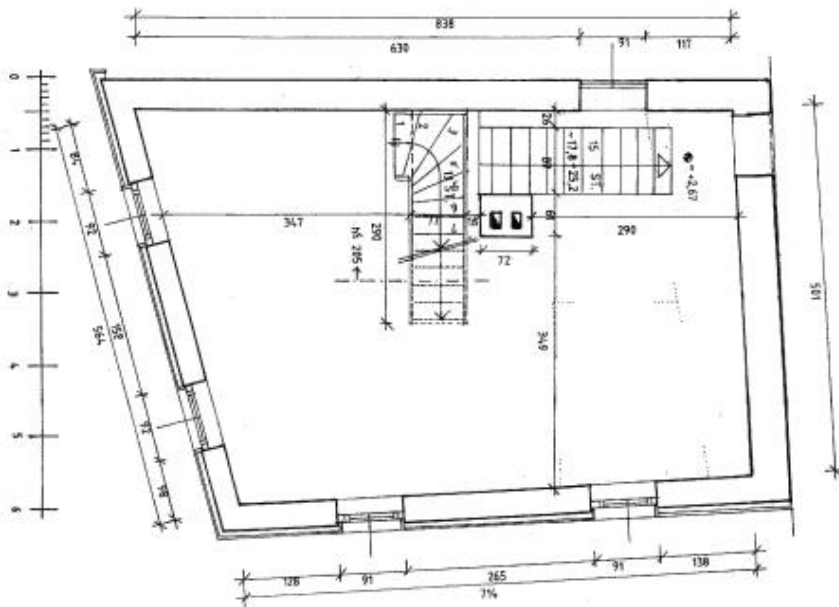
BESTANDSPLAN M=1: 50  
 DACHGESCHOSS / SCHNITT A-A



HAUS  
GIESSENBACH  
4360 STREIN 2

BESTANDSPLAN M:1:50  
ERDGESCHOSS  
ALW 28.07.97





**BESTANDSPLAN M:1:50**  
**OBERGESSCHOSS**  
ACW 38/07/15



