

## TRAUMVILLA FÜR GENIESSER



### LAGE

**Ort:** Mauthausen

### PREISE

**Preis:** € 645.000,00  
**Heizkosten:** € 180,00  
**Betriebskosten:** € 132,00

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 309,00 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche ca.:** 449,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfl. ca.:** 1.385 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche ca.:** 140,00 m<sup>2</sup>

### DETAILLDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Baujahr:** 2000  
**Stellplätze:** 2  
**Freiplatz:**  
**Stellplätze Garage:** 4  
**Anzahl Terrassen:** 3  
**Anzahl:** 4  
**Badezimmer:**  
**Anzahl WCs:** 4  
**Anz.:** 3  
**Wohneinheiten:**  
**Heizung:** Zentralheizung  
**Befuerung:** Solar  
**Heizwärmebedarf:** 86 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 1,37

Diese **außergewöhnliche Liegenschaft befindet sich in einer der wohl schönsten Lagen des unteren Mühlviertels**, hoch oben über den Dächern des idyllischen Donauortes. Das einzigartige Domizil bietet eine grandiose Aussicht abseits der täglichen Hektik und ist so Ruhepol für Menschen, die das Besondere suchen. Die Zu- bzw. Auffahrt führt als Sackgasse zum Wohnsitz und ist öffentliches Gut.

Das von einem Architekten anspruchsvoll geplante Haupthaus wurde ursprünglich 1965 errichtet und im Jahr 2000 generalsaniert. Es hat echten **Villencharakter und bietet auf über 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche** alles was das Herz begehrt. Neben einer eigenen **Einliegerwohnung mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wfl.** stehen Kachelofen, Sauna, Fitness-Raum, mehrere Bäder und Toiletten zur Verfügung. Die großzügige Raumeinteilung mit 12 Zimmern im Wohnbereich und die gehobene Einrichtung und Ausstattung erfüllen gehobene Ansprüche. Zwei Doppelgaragen stehen zur Verfügung, wobei der neuere Anbau auch eine Durchfahrt in den Gartenbereich ermöglicht.

Der Außenbereich besteht aus einem sehr schön angelegten Garten, der **Solar-beheizte Pool** ist mit seiner Weitläufigkeit und Aussichtslage ein Traum. Terrassen und Graniteinfassungen ums Haus sowie eine kleine Teichanlage runden das sehr gepflegte Gesamtbild ab.

**Zusätzlich beinhaltet die Liegenschaft ein weiteres, kleineres Gebäude.** Dieses Haus im Cottage-Stil steht auf einer Hanglage und hat rund 65 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Es wurde in den 70er Jahren in

Holzkonstruktionsbauweise errichtet und bietet zwei Personen oder sogar einer Kleinfamilie ausreichend Platz. In den seitlich stehenden Flächenangaben ist dieses Bauwerk nicht berücksichtigt!

**KONTAKT:**

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

















