



EXPOSÉ



GRIMSING · CASA UNIFAMILIAR

Ein Haus mit Geschichte und vielen Möglichkeiten – charaktervolle Liegenschaft

149.000 €

EN VENTA

380 m²

SUPERFICIE

7

HABITACIONES

710 m²

TERRENO

Ein Haus mit Geschichte und vielen Möglichkeiten – charaktervolle Liegenschaft

149.000 €

EN VENTA

Superficie **380 m²**Terreno **710 m²**Habitaciones **7**Baños **2**Año de construcción **1900**Tipo de inmueble **Casa unifamiliar**Oferta **En venta**Referencia **O2100169512**Clase energética **F**Índice energético **150 kWh/(m²*a)**

Diese charaktervolle Liegenschaft im Bezirk Emmersdorf an der Donau bietet viel Platz. Aufgrund der soliden Bauart aus dem frühen 19. Jahrhundert bietet die Bausubstanz zahlreiche Möglichkeiten.

Das Haus blickt auf eine lange Geschichte zurück und hat über viele Jahrzehnte einiges erlebt. Heute befindet es sich in einem dem Alter entsprechend guten baulichen Zustand. Modernisierungsarbeiten sind einzuplanen – dafür bietet sich hier die Gelegenheit, ein Haus mit Charakter ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Großzügige Räumlichkeiten, verschiedene Wohn- und Nutzbereiche sowie der eingewachsene Garten mit altem Baumbestand bieten viel Potenzial für Wohnen, Arbeiten oder ein ganz persönliches Projekt.

Besonderes Detail: Direkt an der Grundstücksgrenze verläuft die historische Wachaubahn. Hier rollt kein dichter commuter- oder Güterverkehr, sondern eine saisonale Panoramabahn gemächlich tagsüber durch die Wachau. Mit der nahegelegenen Bedarfshaltestelle Grimsing bietet sich ein charmanter, nostalgischer Anschluss – ideal auch für zukünftige Gäste- oder

Vermietungskonzepte!

Kein Haus von der Stange – sondern eine Immobilie mit Geschichte, Charakter und Zukunft.

Ausstattung:

Kunststofffenster, Buderus Öl-Brennwertheizung mit ca. 4.000-Liter-Öltank, Wasserspeicher sowie großzügige Neben- und Nutzflächen.

KAUFPREIS € 149.000,–

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch

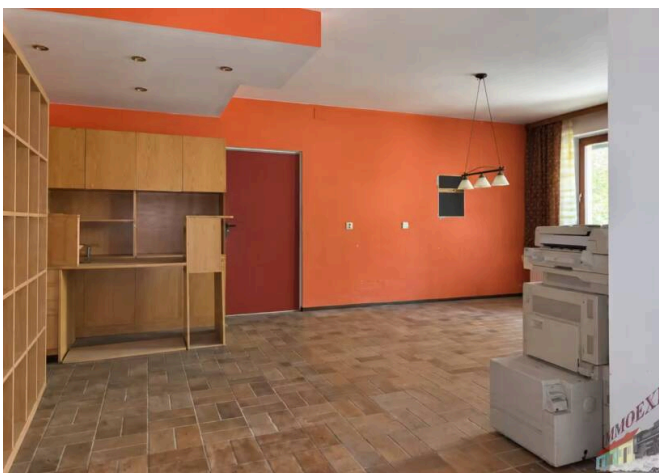
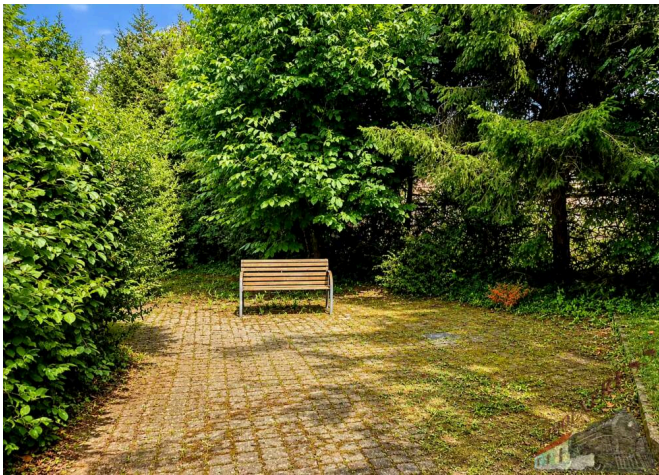
ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESIONES





EQUIPAMIENTO

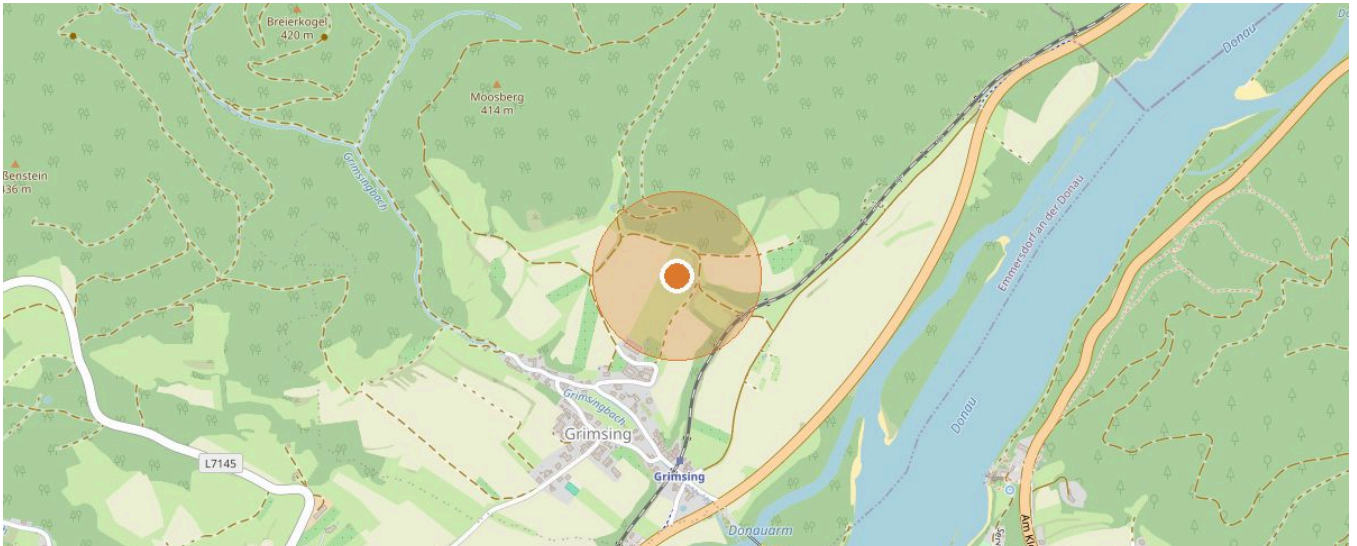
- Edificio antiguo
- Televisión por cable/satélite
- Parcialmente urbanizado
- Parcialmente amueblado

MÁS DETALLES

Distrito	Melk
Ubicación	Emmersdorf an der Donau
Gastos de comunidad mensuales	292,75 €
Gastos de explotación sin IVA	292,75 €
Gastos mensuales sin IVA	312,53 €
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Observaciones sobre el precio	Negociable
Superficie habitable	380 m²
Superficie total	710 m²
Aseos	2

Fuente de energía de la calefacción	Gasóleo
Suelos	Laminado
Equipamiento del baño	Ducha, Bañera, Ventana, Bidé
Cocina	Completa
Tipo de ventanas	PVC
Puertas	Metal
Toma para lavadora	Sí
Aseo independiente	1
Estado de conservación	Necesita reforma

UBICACIÓN & SU CONTACTO



3644 Grimsing · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Daniel Kukla

Móvil: +43 664 50 03 339

Correo: d.kukla@immo.express



VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100169512 · Fecha 29.10.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.