

Idyllisches Haus mit 2 Wohneinheiten in einzigartiger Lage direkt an der Donau möchte aus dem Dornröschenschlaf geweckt werden Herberggasse / in Persenbeug



Objekttyp

Mehrfamilienhaus

Wohnnutzfläche

Wohnung 1 ca. 88,99 m²

Wohnung 2 ca. 103,14 m²

2 - Wohneinheiten

Grundstücksgröße

ca. 760 m²

Energieausweis

HWB_{SK} 311 kWh/m²a

F_{GEE} 5,67

Doppelgarage

WOHNEN MIT TRAUMHAFTEM DONAUBLICK

In einzigartiger Lage, direkt an der Donau, befindet sich dieses charmante Mehrfamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten aus dem Baujahr ca. 1900, Aufstockung 1939 und dann laufende Sanierungen. Das großzügige Haus bietet viel Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Generationenhaus, zur Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Liegenschaft besticht durch ihr enormes Potenzial und den idyllischen Standort mit Blick auf die Donau. Mit etwas Liebe zum Detail lässt sich hier ein wahres Schmuckstück schaffen, das Tradition und Wohnkomfort vereint.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- einzigartige Lage direkt an der Donau mit unverbaubarem Ausblick
- zwei getrennte Wohneinheiten
- helle, großzügige Räume mit gut durchdachter Aufteilung
- Dachboden verfügt über zwei Gaupen-Fenster, Ausbau möglich
- Ölheizung – Fernwärme vorhanden, Anschluss jederzeit möglich
- Internet / Glasfaser an der Grundstücksgrenze
- großes Grundstück mit ca. 760 m²
- idyllischer Garten mit altem Baumbestand und Gartenlaube
- Doppelgarage sowie zusätzliche Stellflächen
- Hochwasserschutz und niedrige Gefährdung mit 300 jährigem Hochwasser Risiko nach RL HORA
- ruhige Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft
- Zentrum von Persenbeug mit Nahversorgung, Schule und Gastronomie in kurzer Distanz
- sehr gute Verkehrsanbindung nach Ybbs, Amstetten und Linz

Sachverständigen Stellungnahme bescheinigt solide Bausubstanz als ideale Basis für Renovierung, Sanierung / Modernisierung und das Gebäude befindet sich in einem altersgemäß **sehr guten Zustand**.

Persenbeug liegt im malerischen Donautal und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südwestlichen Waldviertel. Der traditionsreiche Ort überzeugt durch hohe Lebensqualität, eine charmante Altortstruktur und unmittelbare Nähe zur Natur

Kaufpreis: VB € 325.000,-

Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Ost



Hauseingang für beide Wohneinheiten (Wohnung 1 + Wohnung 2)



Vorraum EG mit Stiegenaufgang ins OG



Erdgeschoss Wohnung 1

Kochen/Essen



Kochen/Essen



Wohnen



Bad mit Dusche und Badewanne

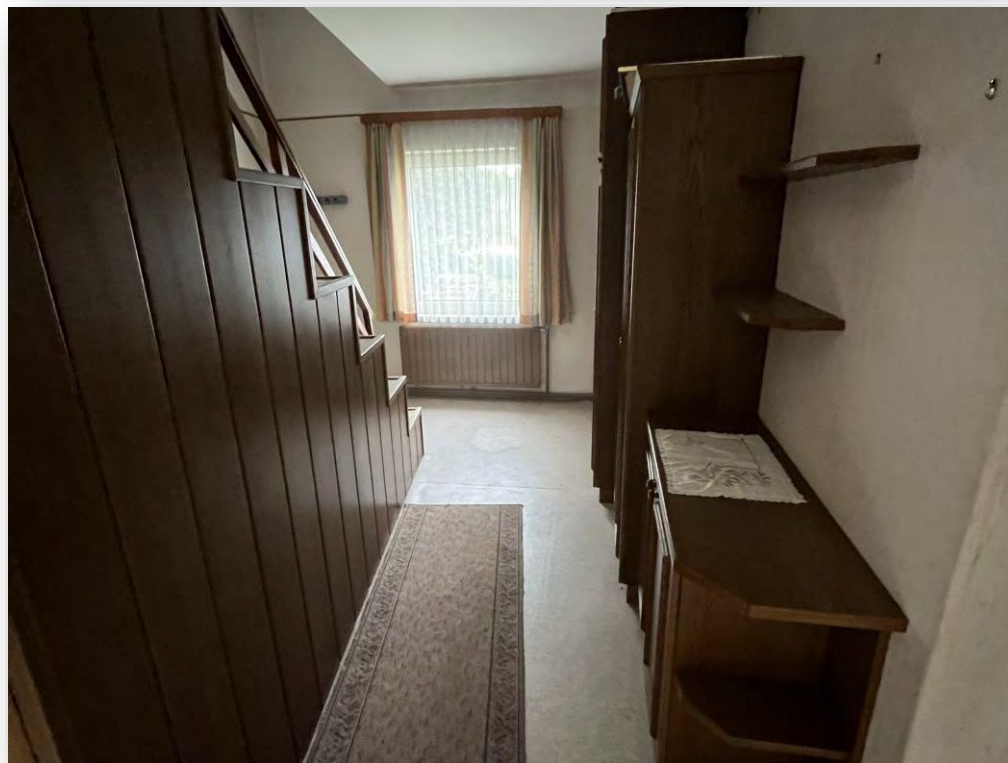


Donau Impression



Obergeschoss Wohnung 2

Vorraum mit Zugang zur Terrasse



Dachterrasse



Küche



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



atemberaubender Blick über die Donau Richtung Ybbs



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Seestraße 8
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobiliementreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Zimmer



Zimmer 3



Bad mit Dusche und Badewanne



Dachgeschoss



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Seestraße 8
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Doppelgaragen



Garten



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Seestraße 8
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Gartenlaube



Donau Impressionen



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Seestraße 8
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879



Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

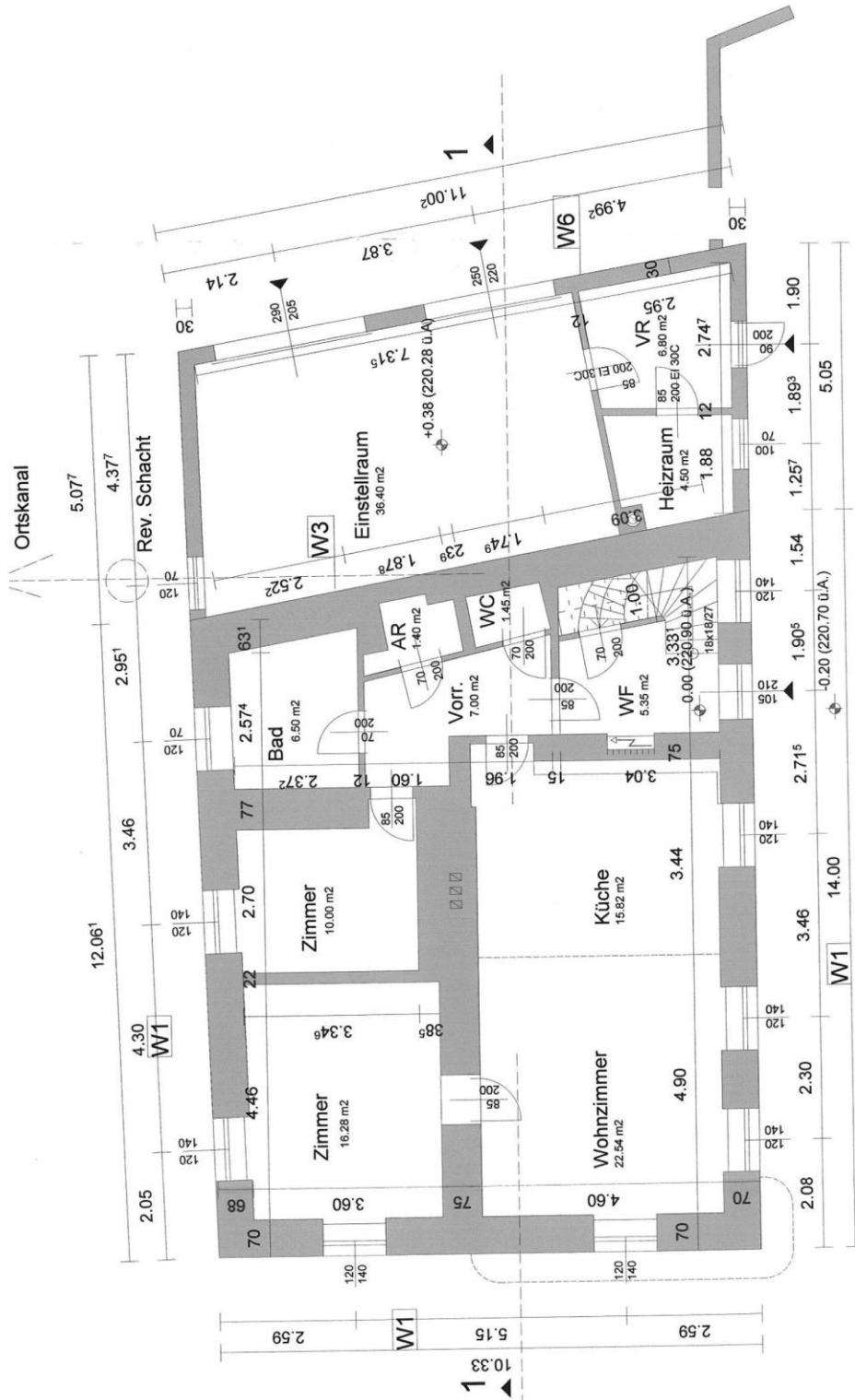
Büro
Seestraße 8
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobiliementreuhand.info

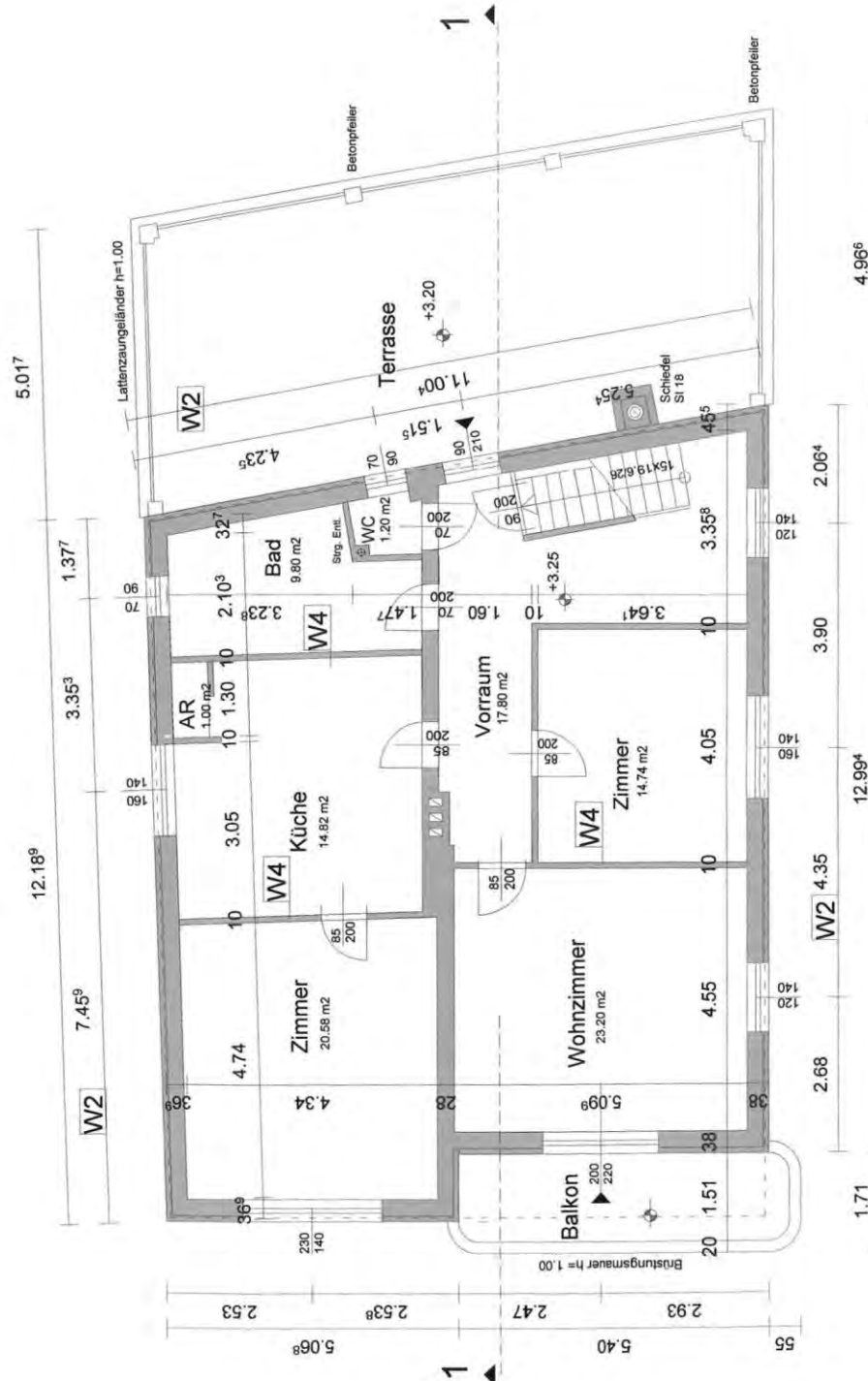
Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Grundrissplan EG Wohnung 1



Grundrissplan OG Wohnung 2



Wohnnutzflächenaufstellung

Wohnnutzflächenaufstellung

Erdgeschoss Wohnung 1

Vorraum	7,00 m ²
WC	1,45 m ²
Abstellraum	1,40 m ²
Bad	6,50 m ²
Zimmer	10,00 m ²
Zimmer	16,28 m ²
Wohnzimmer	22,54 m ²
Küche	15,82 m ²

WNFL EG	80,99 m²
----------------	----------------------------

Obergeschoss Wohnung 2

Vorraum	17,80 m ²
WC	1,20 m ²
Bad	9,80 m ²
Abstellraum	1,00 m ²
Küche	14,82 m ²
Zimmer	20,58 m ²
Wohnzimmer	23,20 m ²
Zimmer	14,74 m ²

WNFL OG	103,14 m²
----------------	-----------------------------

Terrasse	47,70 m ²
Balkon	8,15 m ²

WNFL gesamt	184,13 m²
--------------------	-----------------------------

Dachgeschoss ausbaubar

Vorraum + Raum	20,00 m ²
----------------	----------------------

Kellergeschoss

Tankraum	9,35 m ²
Keller	13,00 m ²

NFL KG	22,35 m²
---------------	----------------------------

WNFL gesamt	184,13 m²
--------------------	-----------------------------

Sonstige Flächen

Windfang	5,35 m ²
Heizung	4,50 m ²
Vorraum	6,80 m ²

*circa Angaben

Energieausweis

Datenblatt GEQ

Herberggasse 13 / 3680 Persenbeug

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Persenbeug

HWB_{SK} 311 f_{GEE} 5,67

Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche B _{GF}	258 m ²	charakteristische Länge l _C	1,50 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	853 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,67 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	570 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	siehe Anmerkungen
Bauphysikalische Daten:	siehe Anmerkungen,
Haustechnik Daten:	siehe Anmerkungen,

Ergebnisse Standortklima (Persenbeug)

Transmissionswärmeverluste Q _T		85 851 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	7 186 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		6 471 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	schwere Bauweise	6 301 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		80 265 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		81 188 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		6 795 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		6 142 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$		6 033 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		75 595 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl leicht)
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden **ÖNORMen** und Hilfsmitteln erstellt: **GEQ** von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Kataster



Zentrale
 Eggarter Straße 36
 A-4845 Rutzenmoos

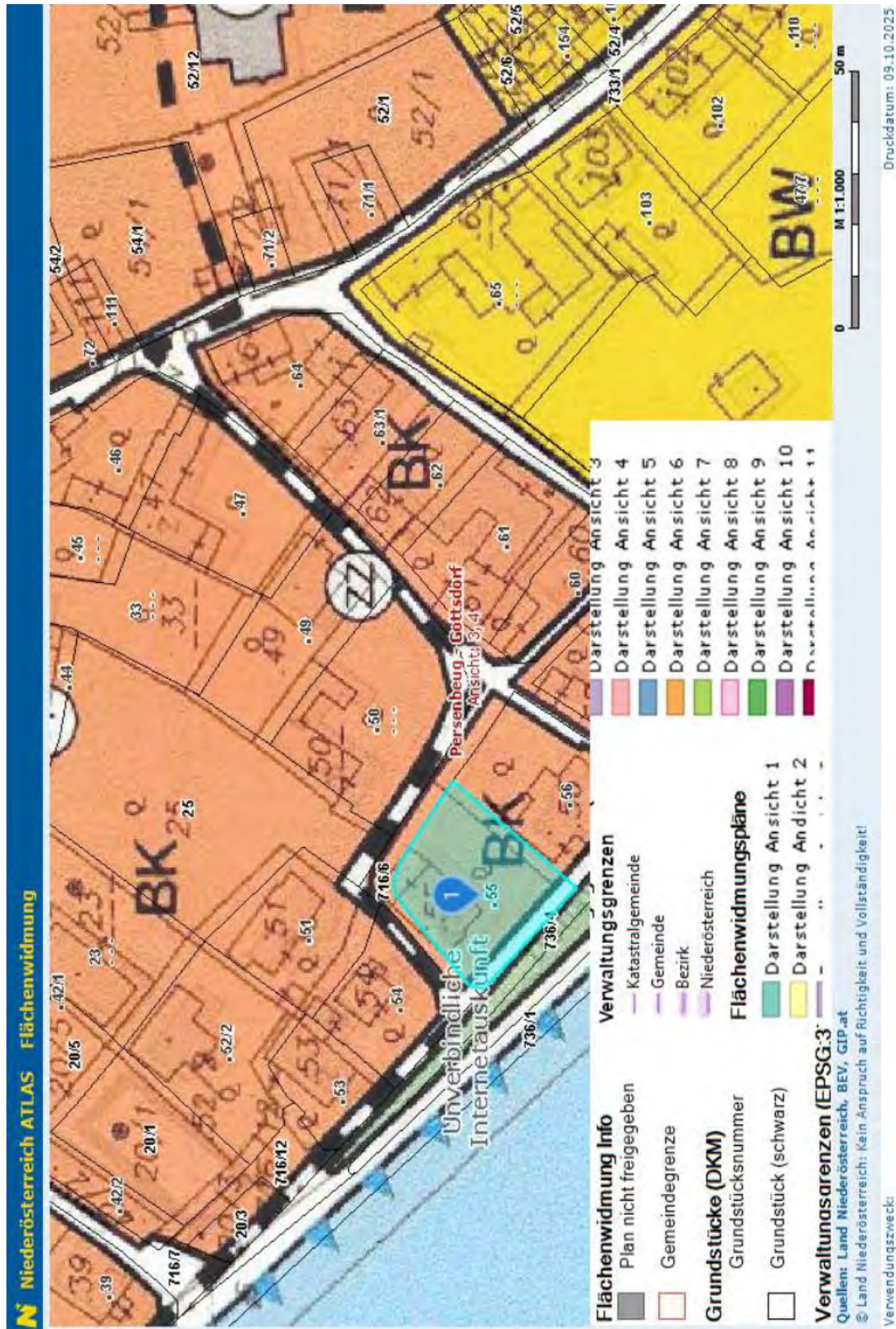
Büro
 Seestraße 8
 A-4844 Regau

Kontakt
 Tel: +43 / 7672 / 25577
 office@immobilitentreuhand.info
 www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
 Volksbank Oberösterreich
 IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
 BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
 FN 473295 y
 UID Nr.
 ATU72333879

Flächenwidmung



Druckdatum: 09.10.2025

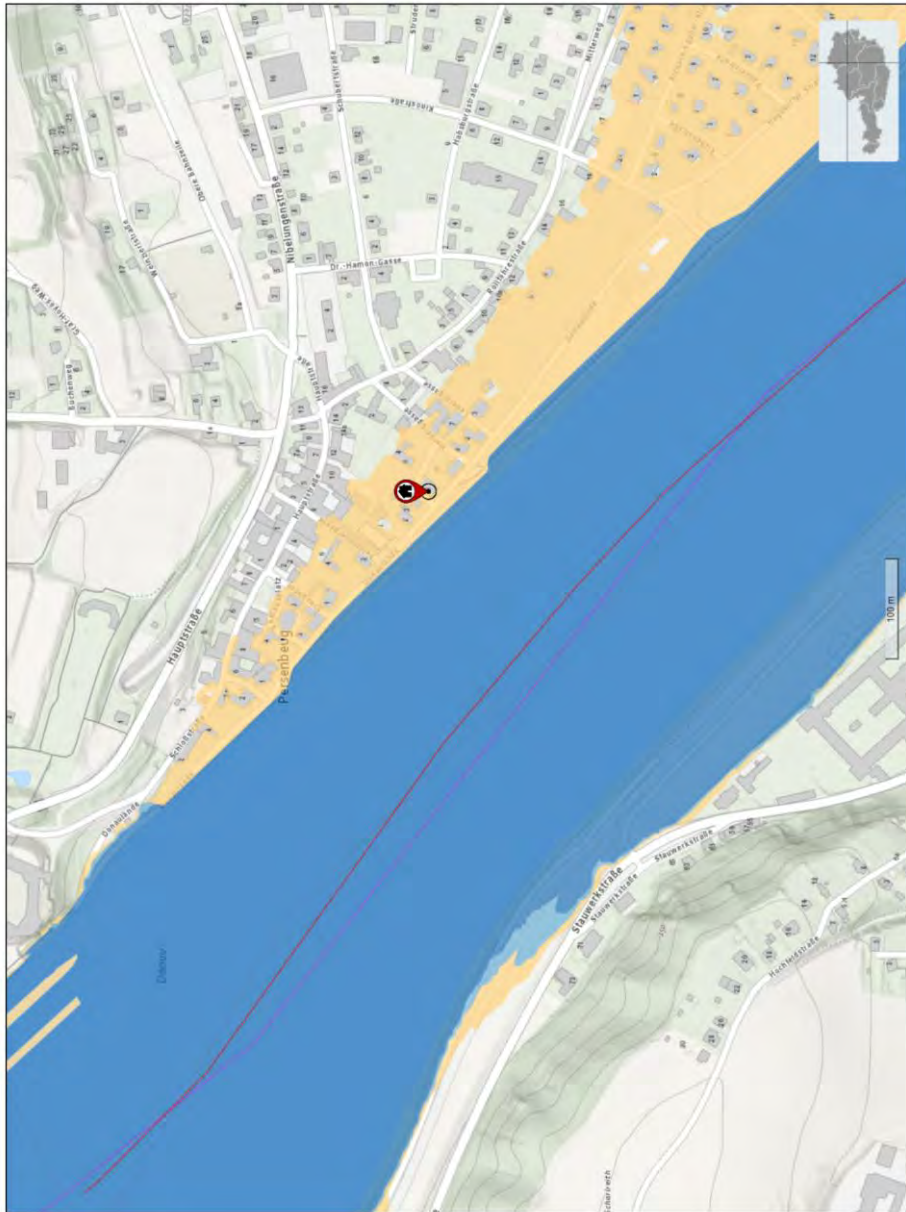
Hochwasserrisikokarte

Hochwasserrisikozonierung

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Umwelt- und Naturschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
-  Gewässerzuständigkeit
-  Gewässerstreifen innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)



Suche: Herberggasse 13
 Adresse

 Herberggasse 13, 3680
Persenbeug-Gottsdorf
48,18629°N/15,08096°E
Seehöhe: 221 m

Maßstab: 1 : 5 640

Druckdatum: 16.10.2025

© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

<https://hora.gv.at>

Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

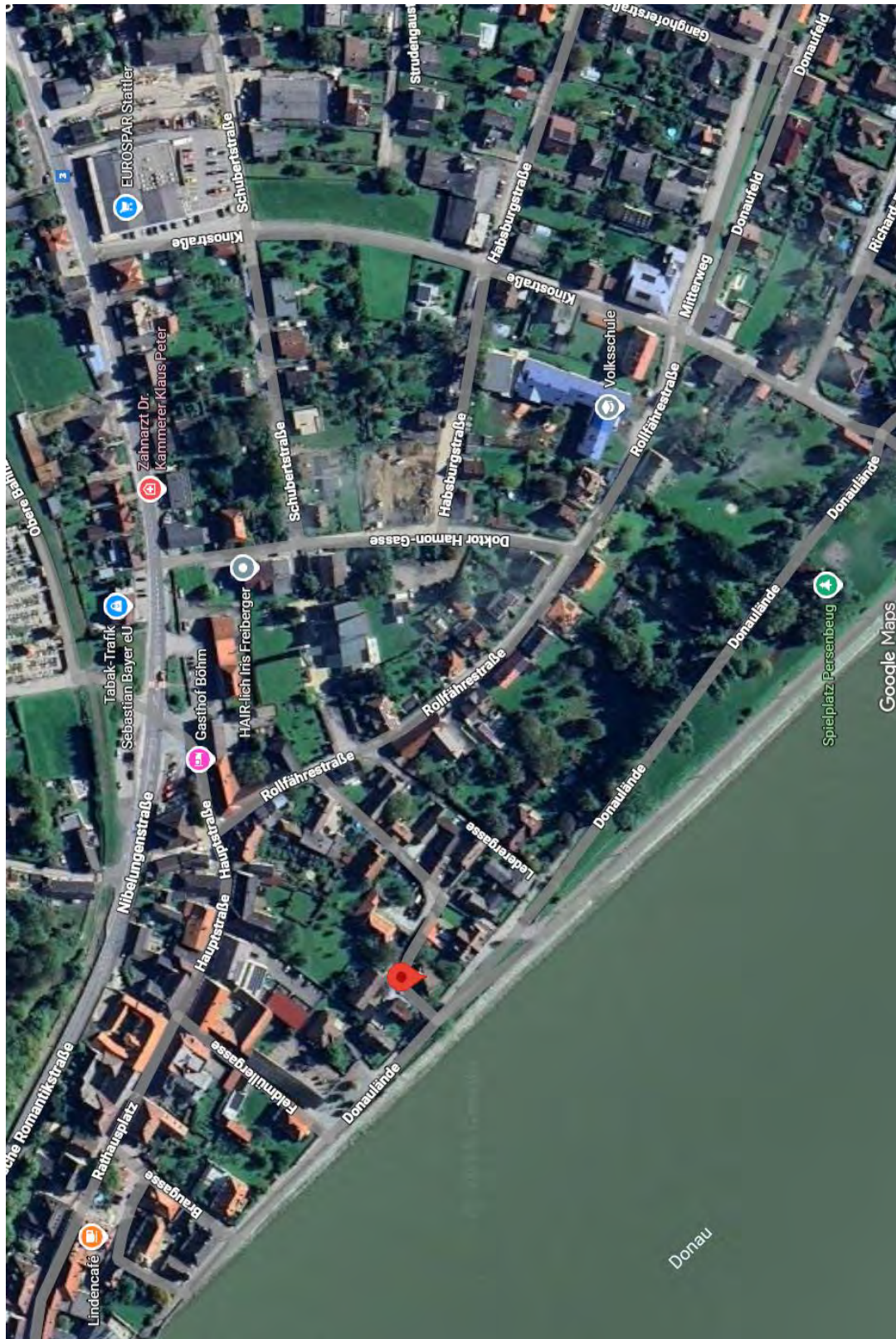
Büro
Seestraße 8
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879

Lageplan



Adresse:
Herbergasse 13, 3680 Pöchlarn

Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Seestraße 8
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilitentreuhand.info
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWAT233XXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879



Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

Kontakt:

Mag. Walter Leinweber

M: +43 664 136 81 76

M: wl@immobilientreuhand.info




Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22

M: ia@immobilientreuhand.info




Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Website: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Stand: 31.03.2026

Pläne und Darstellungen sind geistiges Eigentum der Fa. Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH und unterliegt dem Urheberrecht. Es werden in jedem Fall nur die gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllt. Eine Vervielfältigung, Aushändigung an die dritte Person oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist daher verboten. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Käufer beigestellten Unterlagen. Eine Haftung des Maklers, sofern sie nicht auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beruht, wird ausgeschlossen. Geringfügige Abweichungen der Flächen zum Nutzwertgutachten möglich. Druck- Satzfehler, Fehler und Irrtümer vorbehalten. Grafikdesign: Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH. Die verwendeten Fotos sind ein Eigentum von Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH.

Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Seestraße 8
A-4844 Regau

Kontakt
Tel: +43 / 7672 / 25577
office@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

Bankverbindung
Volksbank Oberösterreich
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000
BIC: VBWAT2WXXX

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879