

# Idyllisches Haus mit 2 Wohneinheiten in einzigartiger Lage direkt an der Donau

möchte aus dem Dornrösenschlaf geweckt werden  
Herberggasse / in Persenbeug



**Objekttyp**  
Mehrfamilienhaus

**Wohnnutzfläche**  
Wohnung 1 ca. 88,99 m<sup>2</sup>  
Wohnung 2 ca. 103,14 m<sup>2</sup>

**2 - Wohneinheiten**

**Grundstücksgröße**  
ca. 760 m<sup>2</sup>

**Energieausweis**  
HWB<sub>SK</sub> 311 kWh/m<sup>2</sup>a  
F<sub>GEE</sub> 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 m<sup>2</sup>
- 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 € 345.000,-**

Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Ost



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzemoos

**Büro**  
Seestraße 8  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
[office@immobilientreuhand.info](mailto:office@immobilientreuhand.info)  
[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

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

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
**UID Nr.**  
ATU72333879

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



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzemoos

**Büro**  
Seestraße 8  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
[office@immobilientreuhand.info](mailto:office@immobilientreuhand.info)  
[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

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

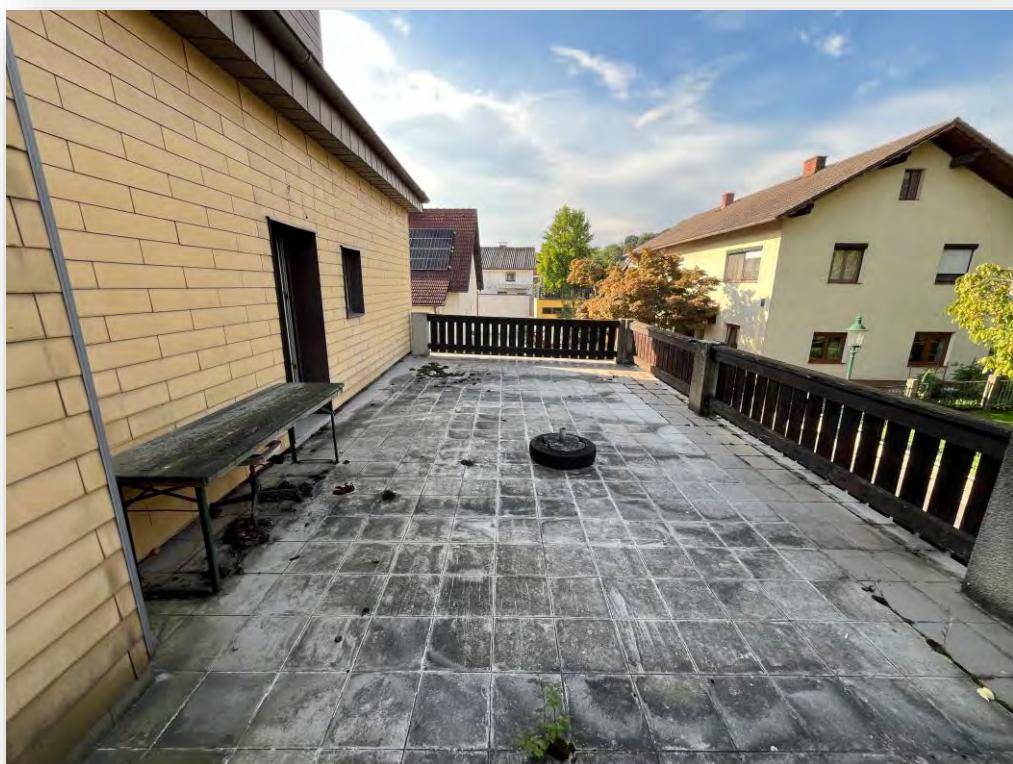
**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
**UID Nr.**  
ATU72333879

## Obergeschoss Wohnung 2

### Vorraum mit Zugang zur Terrasse



Dachterrasse



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzemoos

**Büro**  
Seestraße 8  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
[office@immobilientreuhand.info](mailto:office@immobilientreuhand.info)  
[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

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

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
**UID Nr.**  
ATU72333879

Küche



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



atemberaubender Blick über die Donau Richtung Ybbs



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzemoos

**Büro**  
Seestraße 8  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
[office@immobilientreuhand.info](mailto:office@immobilientreuhand.info)  
[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

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

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
**UID Nr.**  
ATU72333879

Zimmer



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzemoos

**Büro**  
Seestraße 8  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
[office@immobilientreuhand.info](mailto:office@immobilientreuhand.info)  
[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

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

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
**UID Nr.**  
ATU72333879

Zimmer 3



Bad mit Dusche und Badewanne



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzemoos

**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

## Dachgeschoss



Doppelgaragen



Garten



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzemoos

**Büro**  
Seestraße 8  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
[office@immobilientreuhand.info](mailto:office@immobilientreuhand.info)  
[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

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

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
**UID Nr.**  
ATU72333879

Gartenlaube



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzemoos

**Büro**  
Seestraße 8  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
[office@immobilientreuhand.info](mailto:office@immobilientreuhand.info)  
[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

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

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
**UID Nr.**  
ATU72333879

Donau Impressionen



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzemoos

**Büro**  
Seestraße 8  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
[office@immobilientreuhand.info](mailto:office@immobilientreuhand.info)  
[www.immobilientreuhand.info](http://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 Rutzemoos

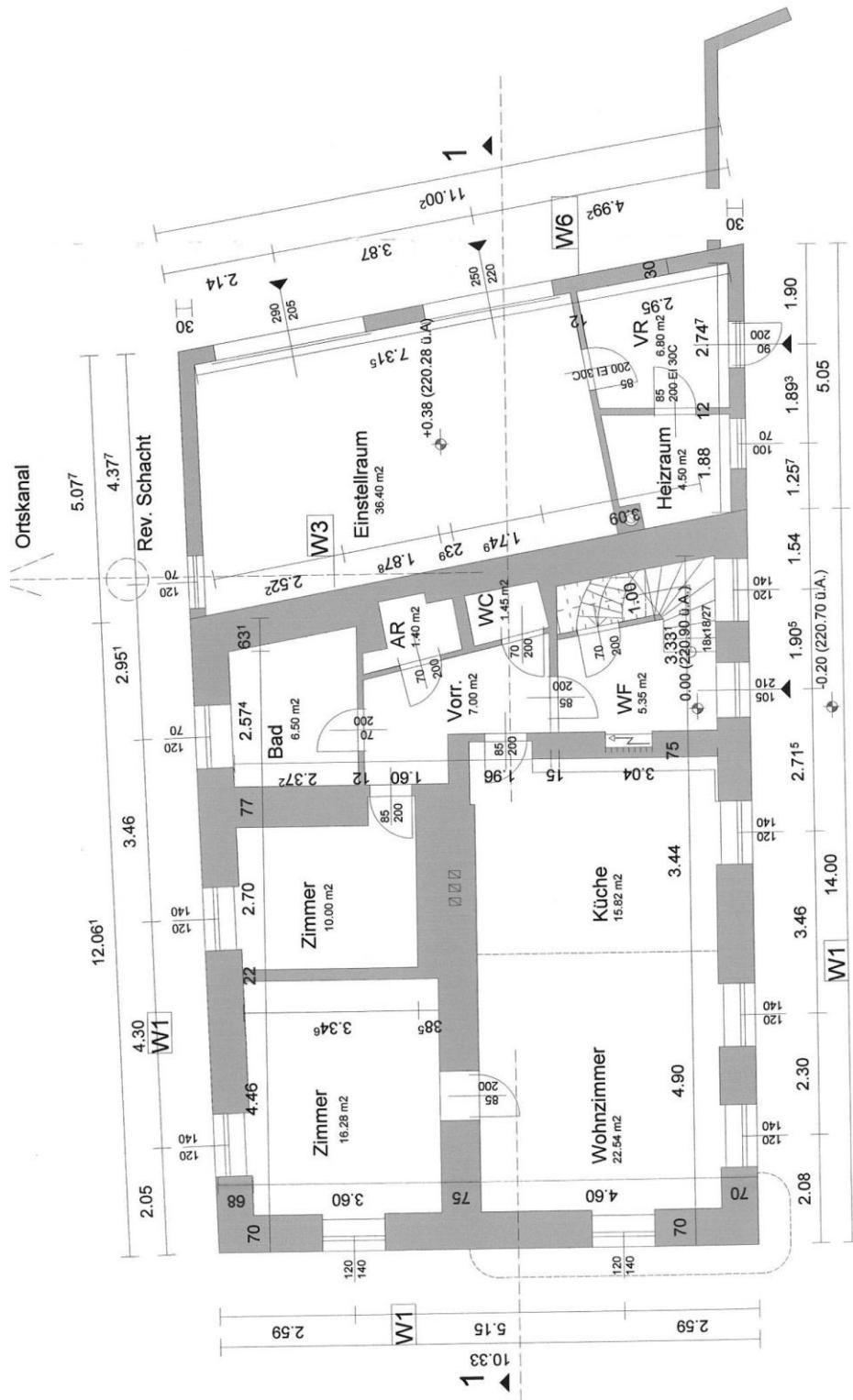
**Büro**  
Seestraße 8  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
[office@immobilientreuhand.info](mailto:office@immobilientreuhand.info)  
[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

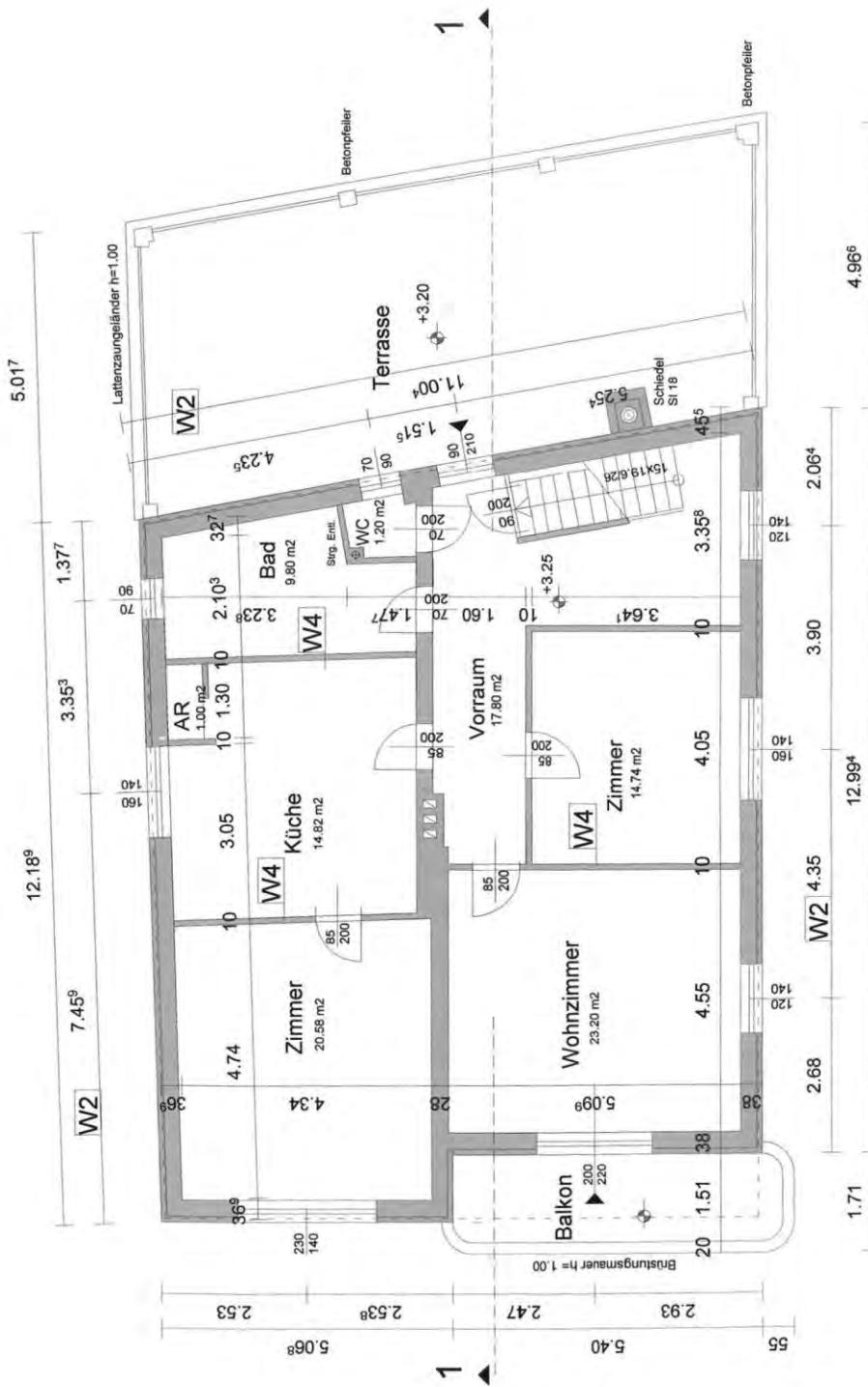
**Bankverbindung**  
Volksbank Oberösterreich  
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000  
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
**UID Nr.**  
ATU72333879

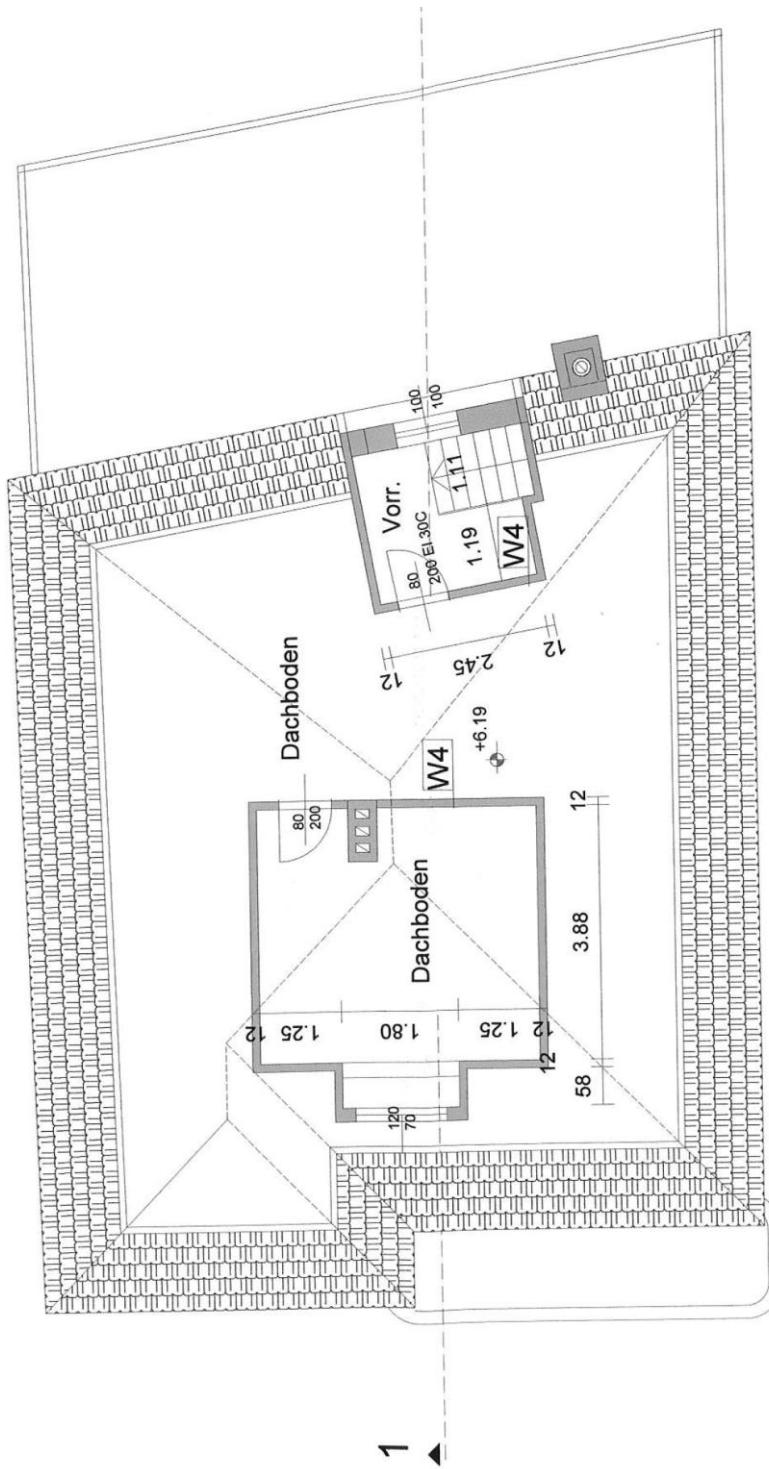
## Grundrissplan EG Wohnung 1



## Grundrissplan OG Wohnung 2

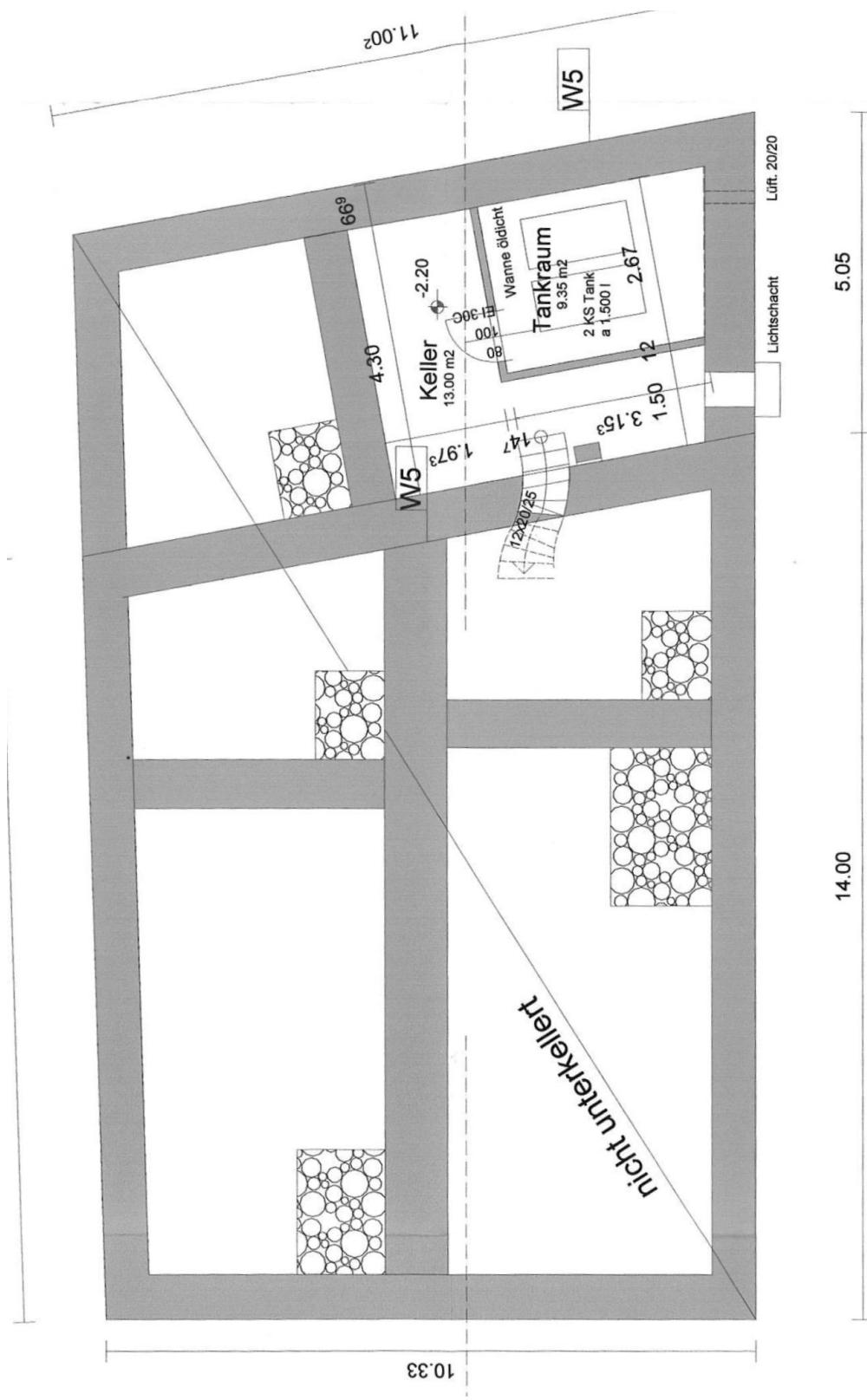


## Grundriss DG ausbaubar



## DACHGESCHOSS

## Grundrissplan KG



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzenmoos

Büro  
Seestraße 8  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
[office@immobilientreuhand.info](mailto:office@immobilientreuhand.info)  
[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

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

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
**UID Nr.**  
ATU72333879

### Wohnnutzflächenaufstellung

#### **Wohnnutzflächenaufstellung**

##### **Erdgeschoss Wohnung 1**

Vorraum	7,00 m <sup>2</sup>
WC	1,45 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,40 m <sup>2</sup>
Bad	6,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,28 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	22,54 m <sup>2</sup>
Küche	15,82 m <sup>2</sup>
<b>WNFL EG</b>	<b>80,99 m<sup>2</sup></b>

##### **Obergeschoss Wohnung 2**

Vorraum	17,80 m <sup>2</sup>
WC	1,20 m <sup>2</sup>
Bad	9,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,00 m <sup>2</sup>
Küche	14,82 m <sup>2</sup>
Zimmer	20,58 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	23,20 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,74 m <sup>2</sup>
<b>WNFL OG</b>	<b>103,14 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	47,70 m <sup>2</sup>
Balkon	8,15 m <sup>2</sup>

<b>WNFL gesamt</b>	<b>184,13 m<sup>2</sup></b>
--------------------	-----------------------------

##### **Dachgeschoss ausbaubar**

Vorraum + Raum	20,00 m <sup>2</sup>
----------------	----------------------

##### **Kellergeschoss**

Tankraum	9,35 m <sup>2</sup>
Keller	13,00 m <sup>2</sup>
<b>NFL KG</b>	<b>22,35 m<sup>2</sup></b>

<b>WNFL gesamt</b>	<b>184,13 m<sup>2</sup></b>
--------------------	-----------------------------

##### **Sonstige Flächen**

Windfang	5,35 m <sup>2</sup>
Heizung	4,50 m <sup>2</sup>
Vorraum	6,80 m <sup>2</sup>

\*circa Angaben

## Energieausweis

**Datenblatt GEQ**  
**Herberggasse 13 / 3680 Persenbeug**

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Persenbeug

### **HWBsk 311 fGEE 5,67**

#### **Gebäudedaten - Ist-Zustand**

Brutto-Grundfläche BGF	258 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,50 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	853 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,67 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	570 m <sup>2</sup>		

#### **Ermittlung der Eingabedaten**

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

#### **Ergebnisse Standortklima (Persenbeug)**

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>	85 851 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	7 186 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	6 471 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	6 301 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>	80 265 kWh/a

#### **Ergebnisse Referenzklima**

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>	81 188 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	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 <sub>h</sub>	75 595 kWh/a

#### **Haustechniksystem**

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

#### **Berechnungsgrundlagen**

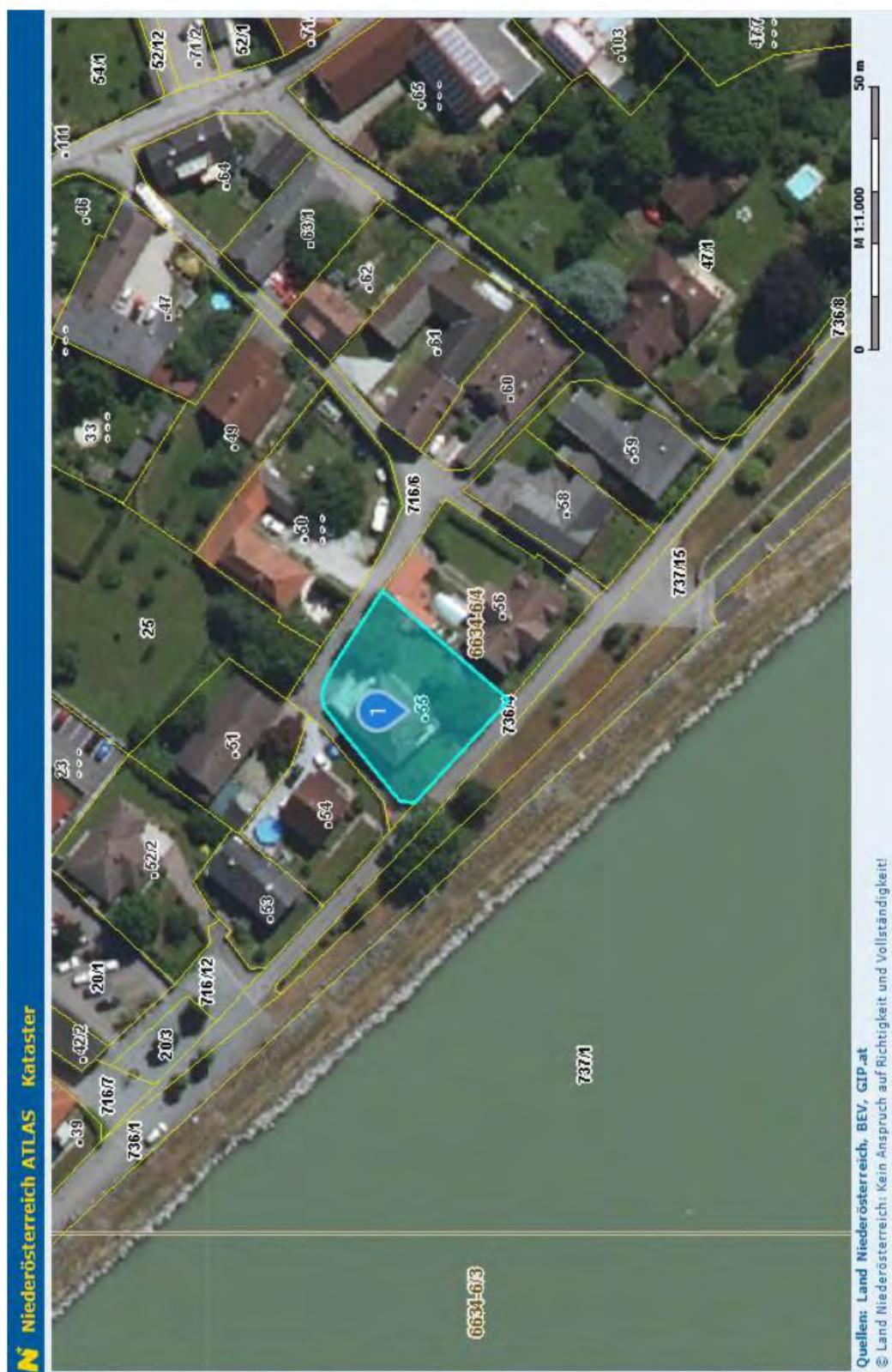
Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: **GEQ** von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
 Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte  
 Gebäudeteile vereinfacht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

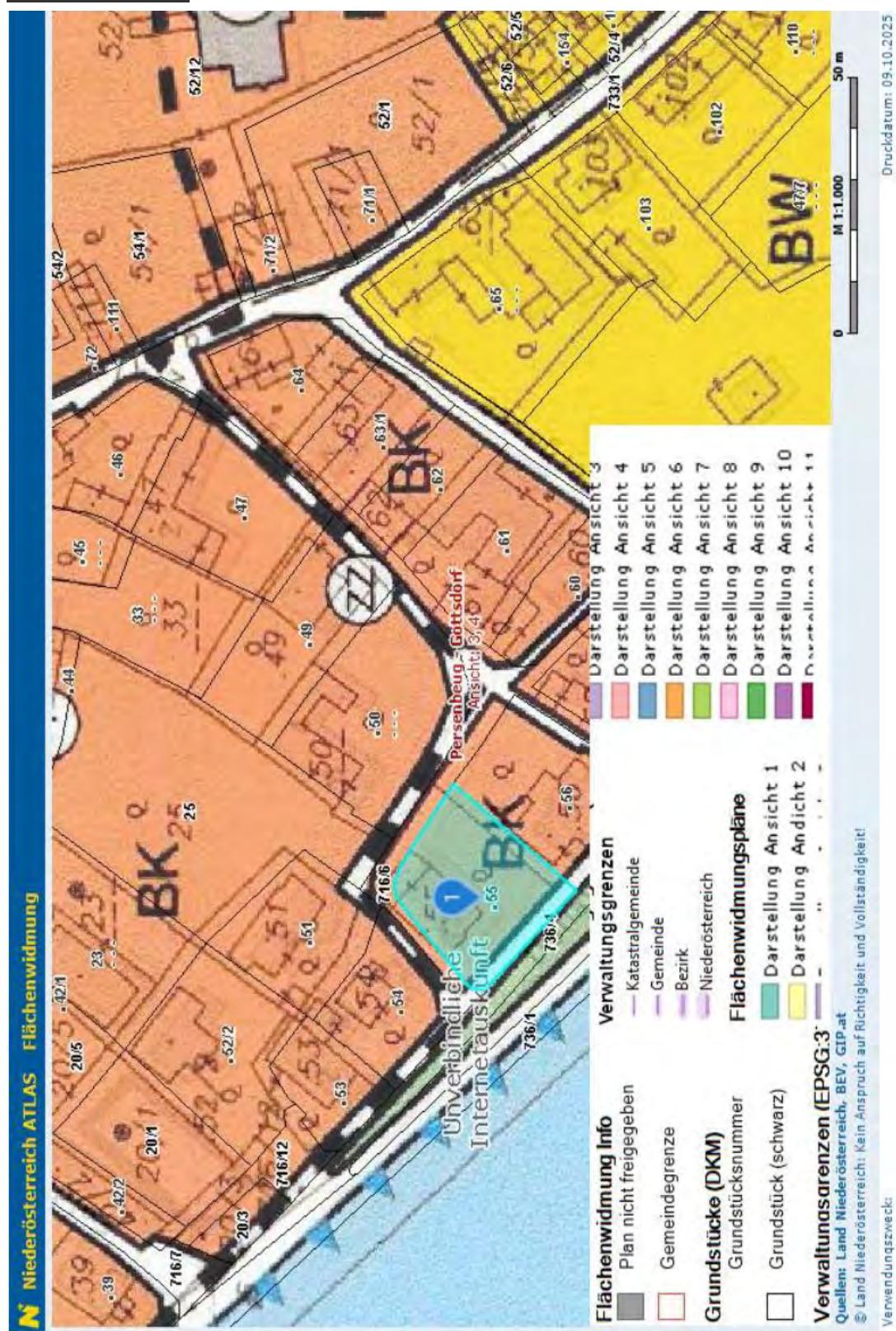
#### **Anmerkung:**

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 Verbrauchsdaten 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

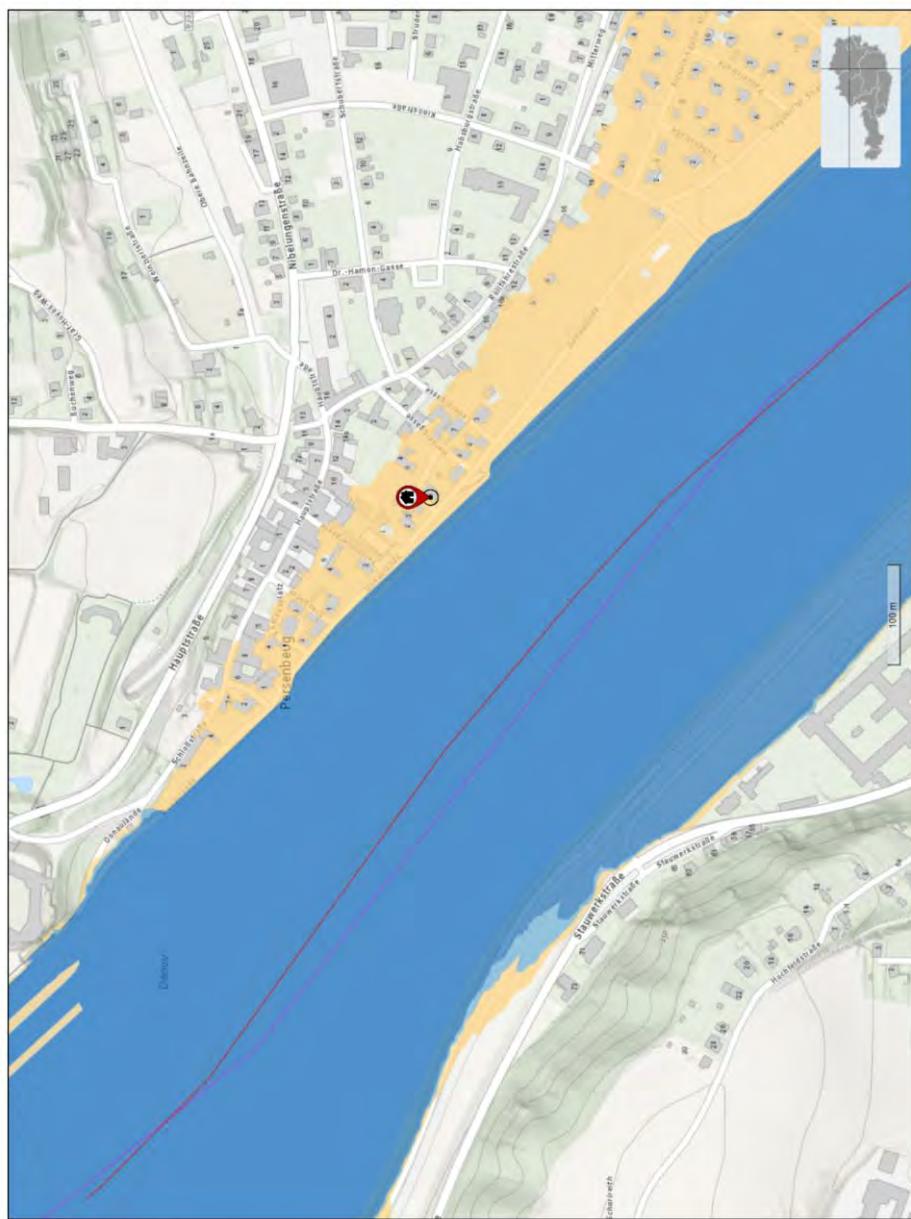


Flächenwidmung



## Hochwasserrisikokarte

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft



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

<https://hora.gv.at>

Maßstab: 1 : 5 640  
Druckdatum: 16.10.2025

Suche: Herbergsgasse 13  
① Adresse  
© Herbergsgasse 13, 3680  
Persenbeug-Götschdorf  
48,18629/N15,08096°E  
Seenhohe: 221 m

**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
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

**Zentrale**  
Eggerter Straße 36  
A-4845 Rutzemoos

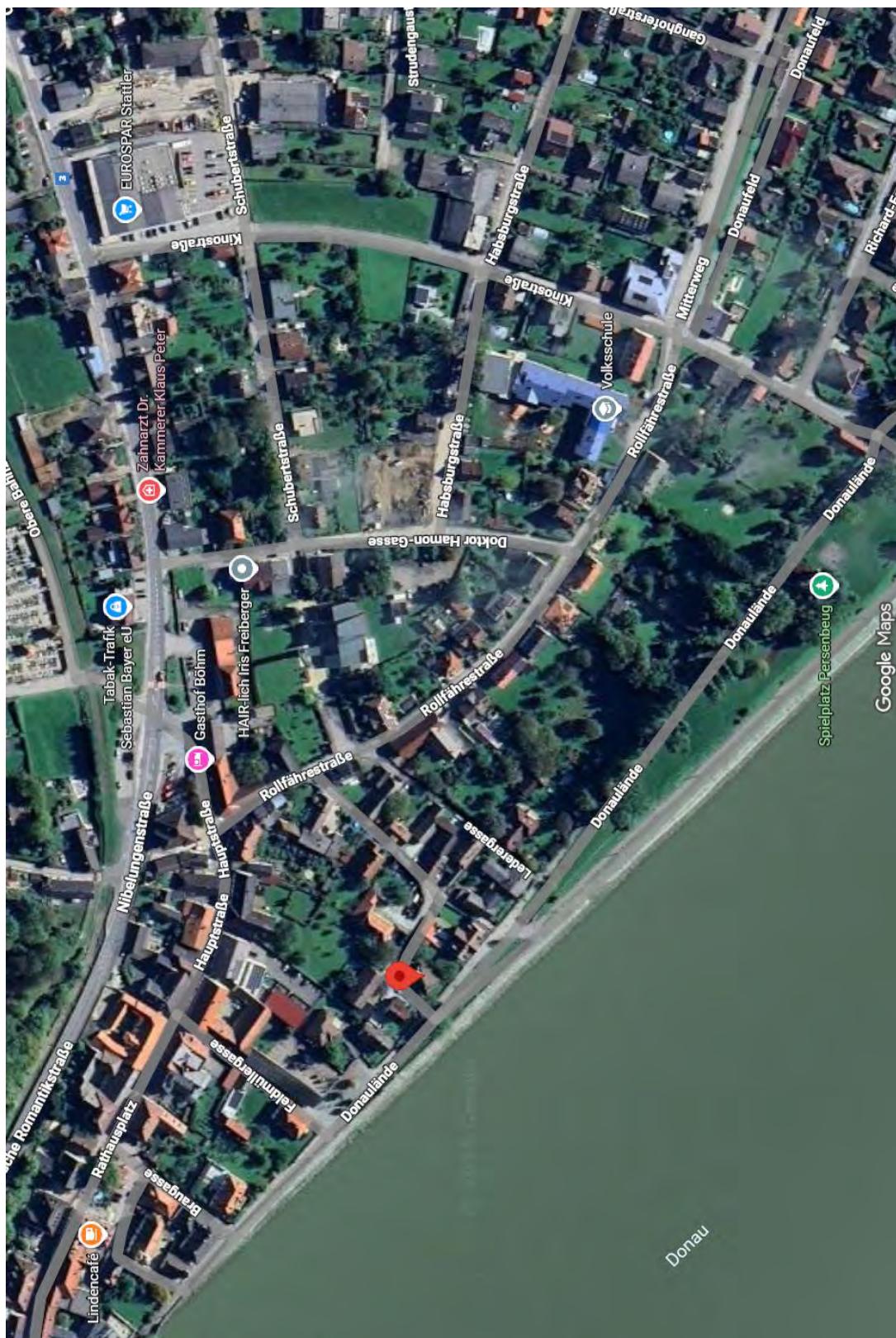
**Büro**  
Seestraße 8  
A-4844 Regau

**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

Lageplan



**Adresse:**  
Herbergsgasse 13, 3680 Persenbeug

**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzemoos

**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



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](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Stand: 23.12.2025

Pläne und Darstellungen sind geistiges Eigentum der Fa. Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand 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 Immobilientreuhand GmbH. Die verwendeten Fotos sind ein Eigentum von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand 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](http://www.immobilientreuhand.info)

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

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
**UID Nr.**  
ATU72333879