



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

Die »Wassermusik« In Kürze



Objekt/Lage	Das Schössli »Wassermusik« liegt seit Jahrhunderten gut eingebettet am Ufer des Rheins in Wagenhausen, nahe Stein am Rhein. Das Historische Anwesen besteht aus zwei unabhängigen Hausteilen: einem luxuriösen 7.5-Zimmer-Haupthaus im Norden mit direktem Zugang zum Rheinstrand sowie drei Mietwohnungen im südlichen Trakt. Um 1530 errichtet und in den letzten Jahrzehnten liebevoll renoviert wird man zum Verweilen und Beobachten des Naturspiels eingeladen.
Wohngemeinde	8259 Wagenhausen/TG
Baujahr	1530
Renovation	Trakt Nord 2011 und 2018 Trakt Süd 2021
Denkmalschutz	Integral unter Schutz
Grundstücksfläche	TRAKT NORD Wohnhaus: 158 m ² Übrige befestigte Fläche: 329 m ² Gartenanlage: 1'217 m ² Total: 1'704 m ² TRAKT SÜD Wohnhaus: 95 m ² Gartenanlage: 251 m ² Total: 345 m ²
Wohnfläche	TRAKT NORD Haupthaus: ca. 274.8 m ² TRAKT SÜD Wohnung 1 (EG): ca. 72.2 m ² Wohnung 2 (OG): ca. 69.2 m ² Wohnung 3 (DG 1+2): ca. 96.3 m ²

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
Englischtalstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S.1



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

Nutzfläche

TRAKT NORD

ca. 52.3 m²

TREPPENHAUS

ca. 51.4 m²

TRAKT SÜD

ca. 39.8 m²

Wohn- und Nutzfläche

TRAKT NORD

ca. 327.1 m²

TRAKT SÜD

ca. 292.5 m²

Zimmer

TRAKT NORD

Haupthaus: 7.5

TRAKT SÜD

Wohnung 1 (EG): 3.5

Wohnung 2 (OG): 3.5

Wohnung 3 (DG 1+2): 4.5

Raumkonzept

TRAKT NORD

Erdgeschoss: Wohnen, Wendeltreppe, Essen/Küche, 2 Terrassen, Abgang zum Weinkeller

Obergeschoss: Wohnen/Office, Masterschlafzimmer, Masterbad, Treppenhaus, WC, Zimmer, DU/WC, Reduit

1. Dachgeschoss: Office/Bibliothek/Galerie, Balkon, Treppenhaus, Zimmer

2. Dachgeschoss: Bad/WC

Untergeschoss: Weinkeller, Technik, Reduit

TRAKT SÜD

EG (Wohnung 1): Entrée, Wohnen, Essen, 2 Zimmer, Bad/WC

OG (Wohnung 2): Entrée, Küche, Wohnen/Essen, 2 Zimmer, Bad/WC, Reduit

1. DG (Wohnung 3): Entrée, Wohnen/Essen, Küche, Zimmer, Bad/DU/WC

2. DG (Wohnung 3): 2 Zimmer

Untergeschoss: Waschen/Trocknen/Heizen, Keller

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
Englischtortelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 2



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

Aussenräume Gartenanlage, Terrassen, Strand / Badeplatz am Rheinufer

Parkplatz 7 Aussenparkplätze

Besonderheiten

- Strand / Badeplatz am Rheinufer
- Historisch wertvolle Details
- Liebevoll und geschmackvoll renoviert und kernsaniert
- 4 Wohneinheiten, 3 davon vermietet
- Kulturgut nationaler Bedeutung
- Wertvoller Innenausbau
- Sicht auf den Rhein
- Absolut ruhig gelegen
- Cheminée
- Schwedenofen
- Grosszügiger Grundriss, nochmals aufteilbar
- Bootsboje

Heizart Fernwärme, Wand- und Bodenheizung

Verkaufspreis Auf Anfrage

Bezugstermin Auf Anfrage

Verkaufsvorgehen Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die NOBILIS ESTATE AG koordiniert. Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Alle Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- und Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 3



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

Distanzen

Entfernungen

Bahnhof Stein am Rhein: ca. 750 m
Seeanstoss Stein am Rhein: ca. 1 km
Stein am Rhein Fährterminal: ca. 1 km
Mammern: ca. 5.7 km
Frauenfeld : ca. 16.9 km
Konstanz: ca. 28 km
Zürich Flughafen: ca. 43.1 km
Zürich-City: ca. 52 km
St. Gallen: ca. 59.5 km

Einkaufsmöglichkeiten

VOLG Wagenhausen: ca. 94 m
Villiger Delikatessen: ca. 900 m
Bäckerei-Konditorei am Schaubmarkt: ca. 900 m
Migros Supermarkt Stein am Rhein: ca. 1.2 km
Coop Supermarkt Stein am Rhein: ca. 1.3 km

Hotels / Restaurants

Restaurant Ilge: ca. 900 m
Hotel Restaurant Rheinfels: ca. 1.2 km
Burg Hohenklingen: ca. 3.8 km
Gasthof & Hotel zum Schiff: ca. 5.7 km

Schulen / Hochschulen

Kindertagesstätte Schatztrübe: ca. 1.7 km
Orientierungsschule Stein am Rhein: ca. 1.8 km
Volksschulgemeinde Region Diessenhofen VSGDH: ca. 9.1 km
International School of Schaffhausen: ca. 21.9 km
ETH Zürich: ca. 53.6 km

Spitäler / Kliniken

Aerzte am Rhein: ca. 1.3 km
Gesundheitszentrum Stein Am Rhein: ca. 1.7 km
Klinik Schloss Mammern: ca. 5.9 km
Klinik Hirslanden, Zürich: ca. 57.5 km

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0) 41 709 0014 | F +41 (0) 41 709 0015
Englischtalstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0) 44 266 60 39 | F +41 (0) 44 266 60 38
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 4



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

Diverses

Museum Kloster Sankt Georgen: ca. 1.2 km

Bibliothek Stein am Rhein: ca. 1.2 km

Strandbad Stein am Rhein: ca. 2.5 km

Hafen und Strandbad Eschenz: 3.2 km

Strandbad Wagenhausen: ca. 250 m

Etzwiler Badi: ca. 2.4 km

Golf Club Lipperswil: ca. 21.4 km

Wild- und Freizeitpark Allensbach: ca. 25.2 km

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T+41 (0)41 709 0014 | F+41 (0)41 709 0015
Englischtobelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T+41 (0)44 266 60 39 | F+41 (0)44 266 60 38
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 5

