

## **Herrschaftlicher Winzergutshof im idyllischem Kamptal - Luxus - Eleganz und Perfektion**



**Objektnummer: 1295**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3491 Straß im Straßertale
<b>Baujahr:</b>	1750
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	1.059,49 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.387,52 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.387,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	18
<b>Bäder:</b>	8
<b>WC:</b>	13
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	192,00 kWh / m <sup>2</sup> * a

## Ihr Ansprechpartner



### Udo Bereswill

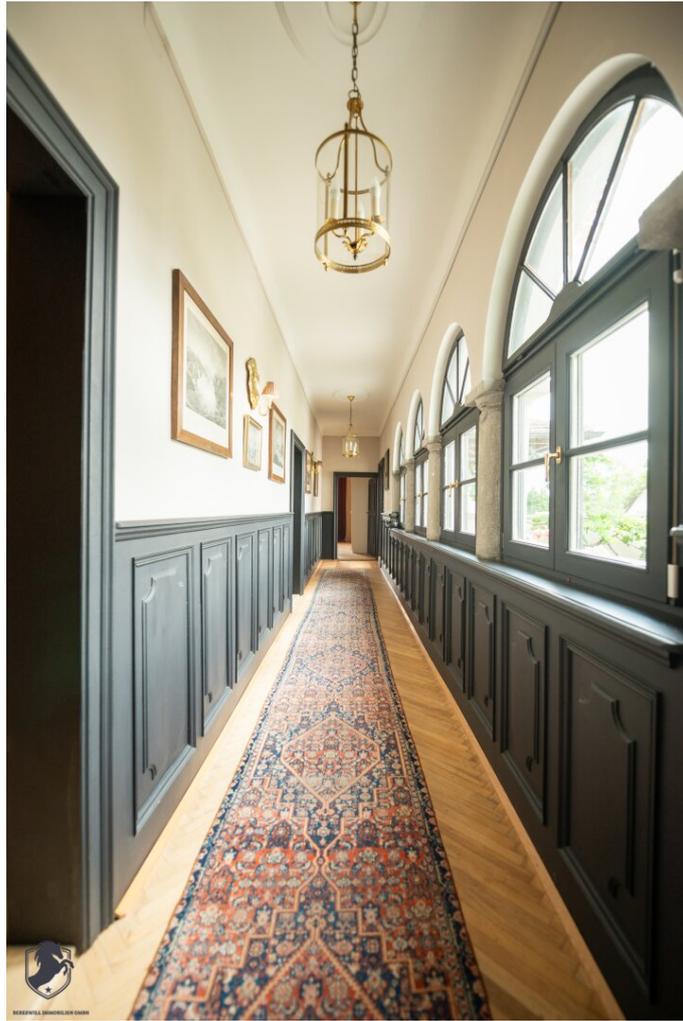
Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











































## Objektbeschreibung

### Beschreibung

Herzlich willkommen im idyllischen Kamptal, einer der schönsten Regionen Niederösterreichs. In der charmanten, mit bester Infrastruktur ausgestatteten Marktgemeinde Strass im Strassertale befindet sich eine einzigartige Immobilie, die durch historische Eleganz und modernen Komfort besticht. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 1.400 m<sup>2</sup> bietet dieser Winzergutshof ausreichend Platz für eine große Familie und/oder kommerzielle Zwecke. Die Liegenschaft wird mit gesamtem Inventar und wunderschönem Interieur übergeben.

Die rund 200 Jahre alte Biedermeier-Fassade an der Talstraße mit ihren markanten, originalen Fensterläden hat ihren historischen Charme vollständig bewahrt. Betritt man das Anwesen durch die Toreinfahrt, besticht die romantische Atmosphäre des uneinsehbaren, weitläufigen Innenhofes mit seinen von alten Rebstöcken bewachsenen Fassaden und Gebäuden, deren älteste aus dem 17./18. Jahrhundert stammen. Das Gebäudeensemble besteht aus dem Wohnhaus und zahlreichen Nebengebäuden.

Beim Betreten des Wohnhauses beeindruckt die vornehme Eleganz des Eingangsbereich bzw. Vestibüls, das zu den exquisit ausgestatteten Wohnräumen führt. Auf insgesamt ca. 380 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich 7 Zimmer, 3 Bäder, 4 Toiletten, 1 Sauna und eine Dachterrasse mit Außenküche. Während alle Räume einen eleganten historischen Charme ausstrahlen, sind die Sanitärbereiche und Küchen hochmodern ausgestattet.

Der restliche Teil des Gebäudeensembles umfasst ca. 700 m<sup>2</sup>. Dieser Komplex umfasst

11 Räume, 4 Küchen, 5 Bäder, 9 Toiletten und gliedert sich in drei Salons, eine Catering-Küche, eine Bibliothek, eine Bauernstube, ein Gästezimmer und einen Bar-/ Loungebereich.

Die zahlreichen Keller-, Neben- und Wirtschaftsräume belaufen sich auf ca. 300 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus befinden sich unter dem Anwesen weitläufige, im Originalzustand erhaltene „Kellerwelten“ mit historischen Weinflaschen und Weinfässern aus dem ehemaligen Traditionsbetrieb. Diese erstrecken sich über ca. 500 m<sup>2</sup>.

Ein gemütlicher, ländlich-rustikal eingerichteter Durchgang mit großzügigem Sitzbereich führt nach Osten in den weitläufigen, wunderschön gestalteten Garten. Dieser gliedert sich in eine Schotter-Terrasse und 3 Gartenterrassen mit Rasen und blühenden Sträuchern. Von hier aus bietet sich ein herrlicher Blick auf die Weinberge des Kamptals. Die gartenseitige Ostfassade des Gebäudes beeindruckt durch imposante Stützmauern, Türmchen und Säulen. Im Garten befinden sich außerdem eine Feuerstelle, ein Pavillon und zwei Gartenhäuser. Für den eventuellen Bau eines Swimmingpools sind entsprechende technische Einrichtungen vorhanden.

Entlang der Südseite führt ein romantischer, mit alten Steinplatten belegter Gartenweg unter Kugelbäumen und Rosenbögen zu einem schönen Ortsweg, der dem Bachlauf folgt und den historischen Dorfplatz von Strass mit der herrlichen Weinberglandschaft rund um den Ort verbindet. Eine eigene Holzbrücke führt über den Bach zu einem weiteren Grundstück, das auch als Besucherparkplatz für ca. 50-60 Autos genutzt werden kann.

Die Lage dieser Liegenschaft ist ideal für alle, die eine idyllische und dennoch verkehrsgünstige Wohnlage suchen. Die nahe Bundeshauptstadt ist 75 Autobahnkilometer entfernt und über die A22 in 45 Minuten erreichbar. Der ÖBB Regionalexpress von Wien

Heiligenstadt nach Krems hält stündlich am Bahnhof Etsdorf-Strass, 3 Autominuten bzw. 30 Gehminuten entfernt. Zahlreiche Buslinien in unmittelbarer Nähe bieten gute Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden. Kindergärten, Schulen, Banken, Restaurants und Supermärkte sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Immobilie bietet Ihnen ein luxuriöses Zuhause in einer der schönsten Gegenden Niederösterreichs, in unmittelbarer Nähe zur Wachau sowie im äußeren „Speckgürtel“ von Wien. Genießen Sie die idyllische Landschaft, die frische Luft und die gediegene Atmosphäre, die das Anwesen zu bieten hat.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Description

Welcome to the idyllic Kamptal, one of the most beautiful regions in Lower Austria. In the charming town of Strass im Strassertale, with its excellent infrastructure, you will find a unique property that combines historic elegance with modern comfort. With a total living area of approx. 1,400 m<sup>2</sup>, this wine-growing estate offers enough space for a large family and/or commercial purposes. The property is being offered with all fixtures and fittings and

beautiful interiors.

The approximately 200 year old Biedermeier façade on Talstrasse with its striking, original shutters, has retained all of its historic charm. Upon entering the property through the gate, the romantic atmosphere of the secluded, spacious courtyard is captivating, with its facades and buildings overgrown with old vines, the oldest of which date back to the 17th/18th centuries. The ensemble of buildings consists of the main house and numerous outbuildings.

As you enter the main house, you will be struck by the elegant entrance hall or vestibule, which leads to the exquisitely furnished living areas. The total living area of approximately 380 m<sup>2</sup> comprises 7 bedrooms, 3 bathrooms, 4 toilets, 1 sauna and a roof terrace with outdoor kitchen. While all the rooms exude an elegant historical charm, the bathrooms and kitchens are equipped with the most modern facilities.

The remaining part of the complex covers an area of approximately 700 m<sup>2</sup>. It comprises 11 rooms, 4 kitchens, 5 bathrooms, 9 toilets and is divided into three lounges, a catering kitchen, a library, a farmhouse parlour, a guest room and a bar/lounge area. There are numerous cellars, outbuildings and utility rooms totalling approximately 300 m<sup>2</sup>. In addition, there are extensive cellars beneath the property, which have been preserved in their original condition and contain historic wine bottles and barrels from the former traditional business. These cover an area of approximately 500 m<sup>2</sup>.

A cosy, rustic, cottage-style passageway with a spacious seating area leads east into the extensive, beautifully landscaped garden. This is divided into a gravel patio and 3 terraces with lawns and flowering shrubs. From here there are wonderful views over the vineyards

of the Kamptal. The east façade of the house, facing the garden, has impressive retaining walls, turrets and columns. The garden also features a fireplace, a pavilion and two summer houses. There are technical facilities for the possible construction of a swimming pool.

On the south side, a romantic garden path paved with ancient stone slabs leads under spherical trees and rose arches to a beautiful local path that follows the course of the stream and connects the historic village square of Strass with the magnificent vineyard landscape surrounding the village. A separate wooden bridge leads across a stream to another area of land which can be used as a visitor parking area for approximately 50-60 cars.

The location of this property is ideal for those seeking an idyllic yet easily accessible residential area. The nearby capital is 75 kilometres away by motorway and can be reached in 45 minutes via the A22. The ÖBB regional express train from Vienna Heiligenstadt to Krems stops hourly at Etsdorf-Strass station, a 3 minute drive or 30 minute walk from the estate. Numerous bus routes in the immediate area provide good connections to neighbouring towns and communities. Kindergartens, schools, banks, restaurants and supermarkets are also within walking distance.

This property offers you a luxurious home in one of the most beautiful areas of Lower Austria, close to the Wachau and within the outer affluent suburbs of Vienna. Enjoy the idyllic landscape, the fresh air and the dignified atmosphere that the property has to offer.

Note in accordance with the “Energieausweisvorlagegesetz” (Energy Performance Certificate Submission Act): An energy performance certificate has not yet been submitted

by the owner or seller following our clarification of the generally applicable submission obligation and request for its preparation. Therefore, at least an overall energy efficiency corresponding to the age and type of the building is deemed to have been agreed. We assume no guarantee or liability for the actual energy efficiency of the property offered.

The agent acts as a dual broker.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <7.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap