

1.000 m² Chalet mit Fernblick - 1ha Grund - Hohe Wand (45 min von Wien)



Objektnummer: 25017

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Chalet
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2724 Stollhof
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.000,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	480,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 211,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Rauch

Rauch Immobilien GmbH
Maria Theresien Straße 32-34/17
1010 Wien









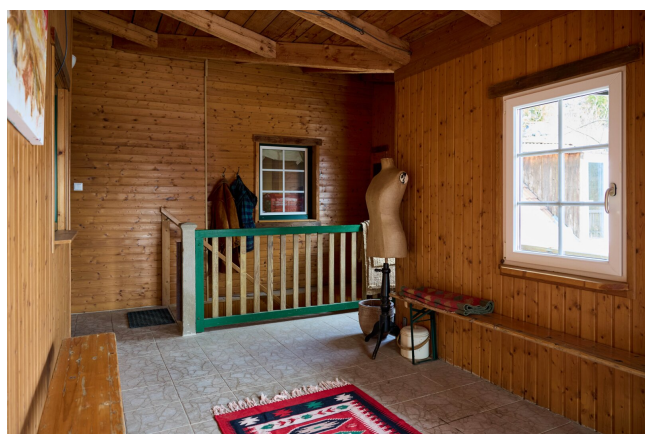




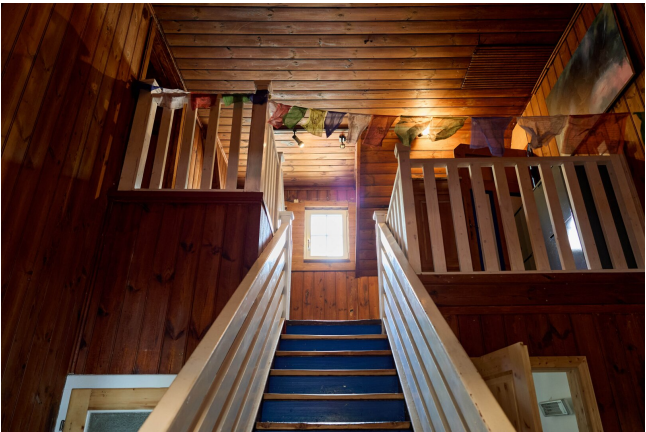


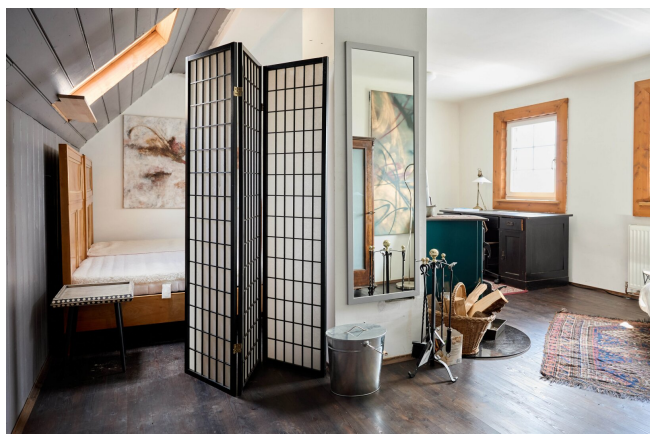


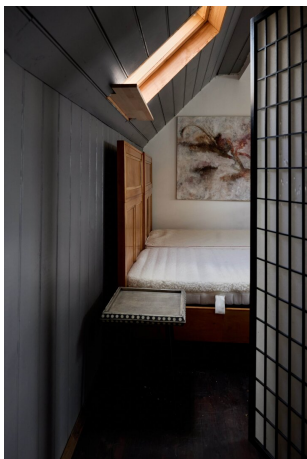
























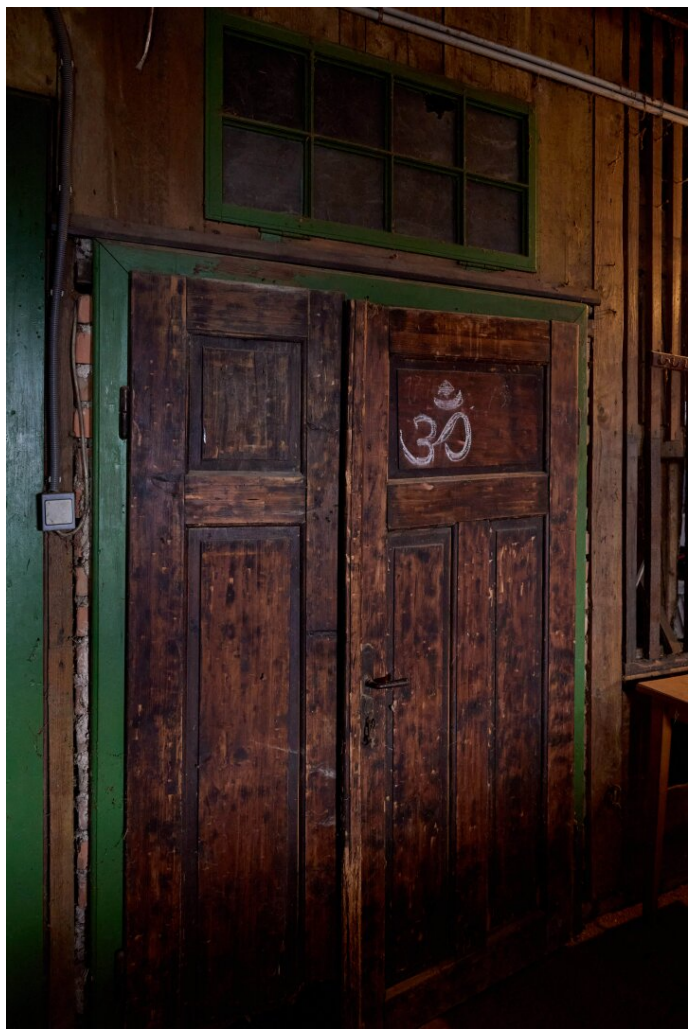












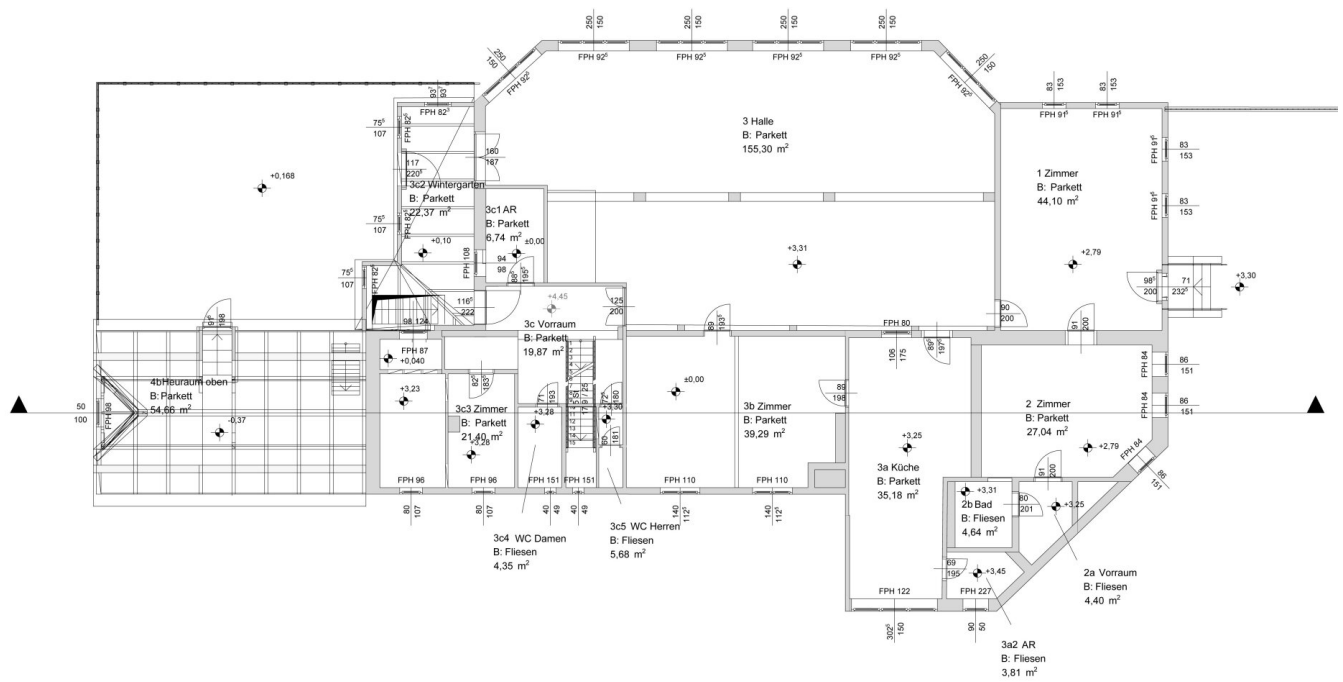


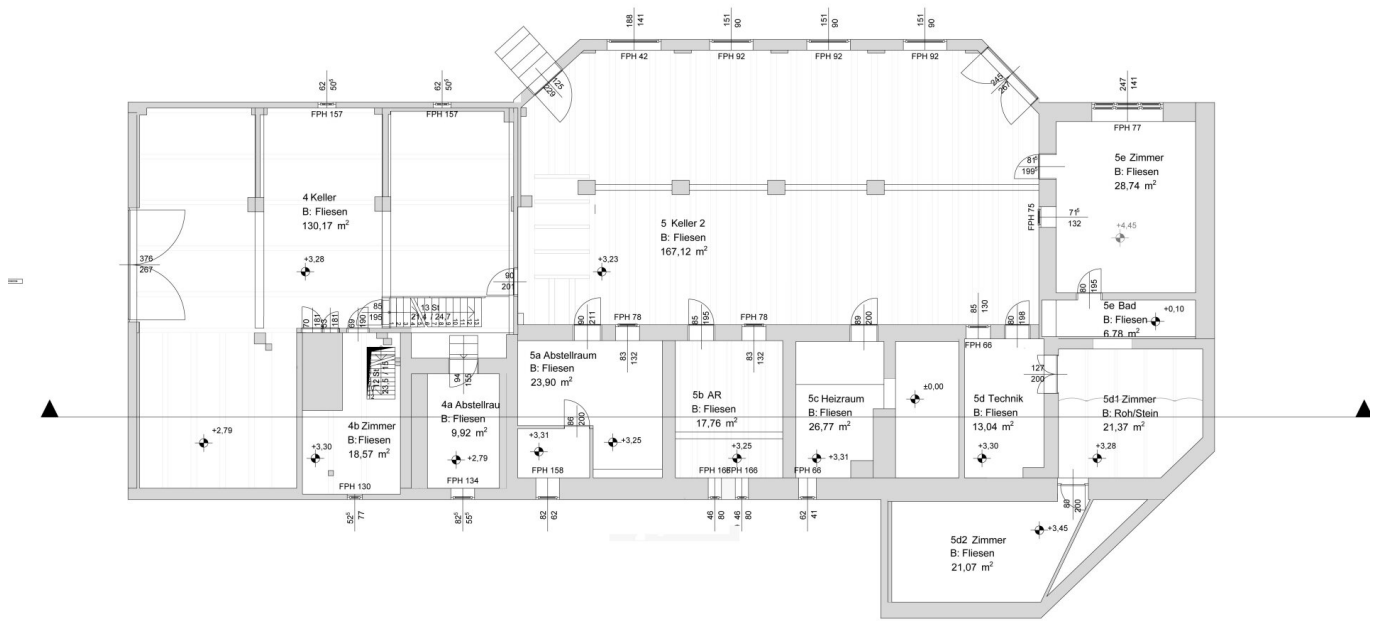


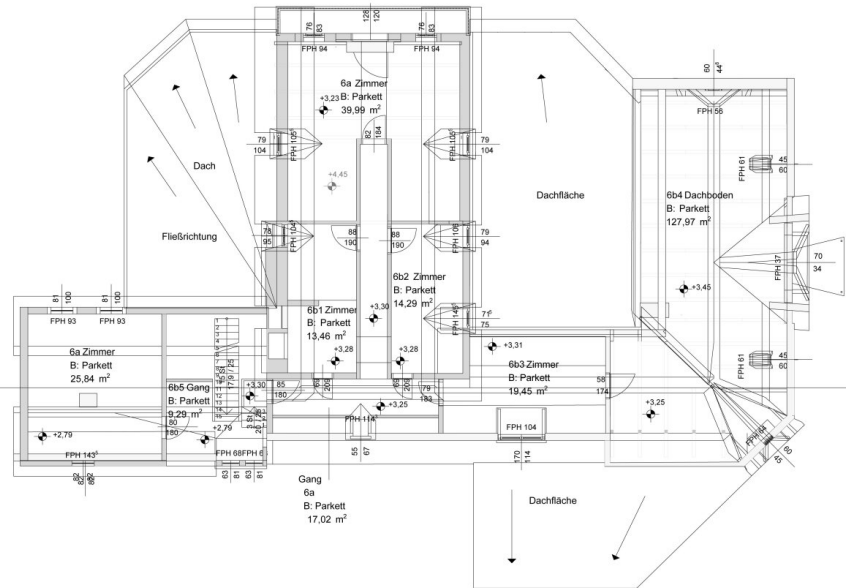


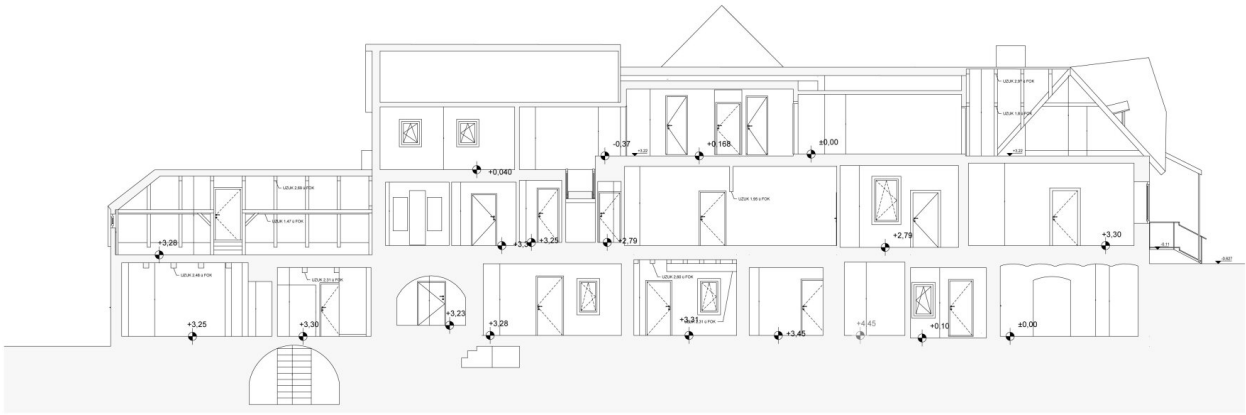












Objektbeschreibung

Einmaliges Chalet mit Geschichte und Fernblick – auf der Hohen Wand

Suchen Sie das Besondere? Ein Rückzugsort inmitten unberührter Natur – und dennoch nur eine knappe Stunde von Wien entfernt? Dieses außergewöhnliche Anwesen auf der **Hohe Wand-Straße / Stollhof** bietet genau das: Ruhe, Raum und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten auf einem historischen Boden.

Highlights der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** ca. 1 Hektar Eigengrund (davon ca. 2.900 m² Baugrund, Rest Landwirtschaft)
- **Nutzfläche Chalet:** ca. 1.000 m² (EG: 380 m² | OG: 125 m² | UG: 480 m²)
- **Zusätzlich:** 130 m² unausgebauter Dachboden, 70 m² Terrasse, 50 m² Heuboden, 450 m² asphaltierter Parkplatz
- **Widmung:** „BS – Fremdenverkehrsbetrieb“ – vielseitig nutzbar für Tourismus, Seminare, Gastronomie, Retreats u. v. m., bzw landwirtschaftliche Widmung
- **Ausrichtung:** Südost – sonnendurchflutet, mit unverbaubarem Fernblick ins Tal

Ein Ort mit Geschichte – neu gedacht

Das Chalet wurde auf der Grundfläche eines ehemaligen Gasthofs erbaut, dessen Wurzeln bis ins 19. Jahrhundert zurückreichen. Im Stil einer Berghütte gehalten, vereint es traditionelle Elemente mit großzügigen Raumstrukturen.

- **EG:** Großer Saal mit ca. 150 m² und direktem Terrassenzugang, 35 m² Küche, Eingangsbereich mit Schank, 2 Badezimmer, Nebenräume
- **OG:** 5 Zimmer, Balkon, Nebenräume, Zugang zum Dachboden
- **UG:** Saal mit ca. 160 m², Heizraum, ehemalige Stallungen, Nebenräume, Badezimmer

Technik & Ausstattung:

- Neues **Prefa-Dach** (2023/24)

- **Neuwertige Heizanlage** mit 3.000 Liter Pufferspeicher (Glykol), Warmwasser über Solar (470 Liter Speicher)
- Öffentlicher Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
- Großzügiger asphaltierter Parkplatz (ca. 450 m²)

Lage & Erreichbarkeit:

Inmitten des Naturparks Hohe Wand gelegen, bietet die Liegenschaft pure Natur, Fernblick und Ruhe. Trotzdem ist Wien in ca. 45 Minuten erreichbar – ideal auch für touristische oder gewerbliche Konzepte.

Fazit:

Ob als **Chalet, Seminarhaus, Retreat-Zentrum, Tourismusbetrieb oder exklusiver Wohnsitz** – diese Immobilie ist ein Ort mit Charakter, Charme und unzähligen Möglichkeiten. Zur Nutzung als Wohnsitz wäre eine Umwidmung notwendig.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

Mag. Mario Rauch

? [0650 / 922 79 63](tel:06509227963)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m
Apotheke <7.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.500m
Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <5.500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <1.500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap