

**NATUR PUR - WILLKOMMEN AUF IHREM  
WUNDERSCHÖNEN, HERRSCHAFTLICHEN LANDSITZ**



**Objektnummer: 2511**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8184 Anger
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Wohnfläche:</b>	450,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	510,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

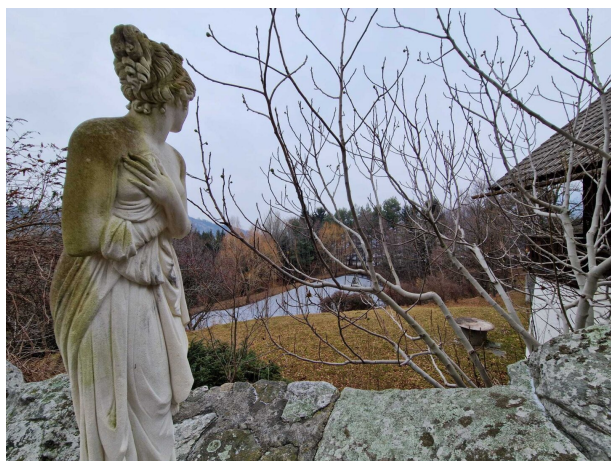
### **Ursula Rabas**

Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

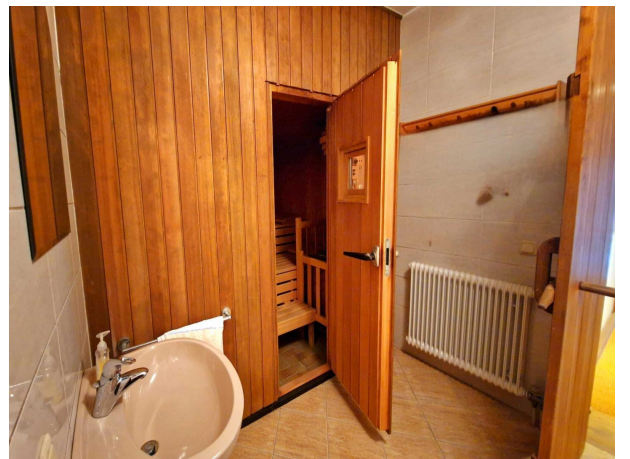
T +43 676 5285527

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















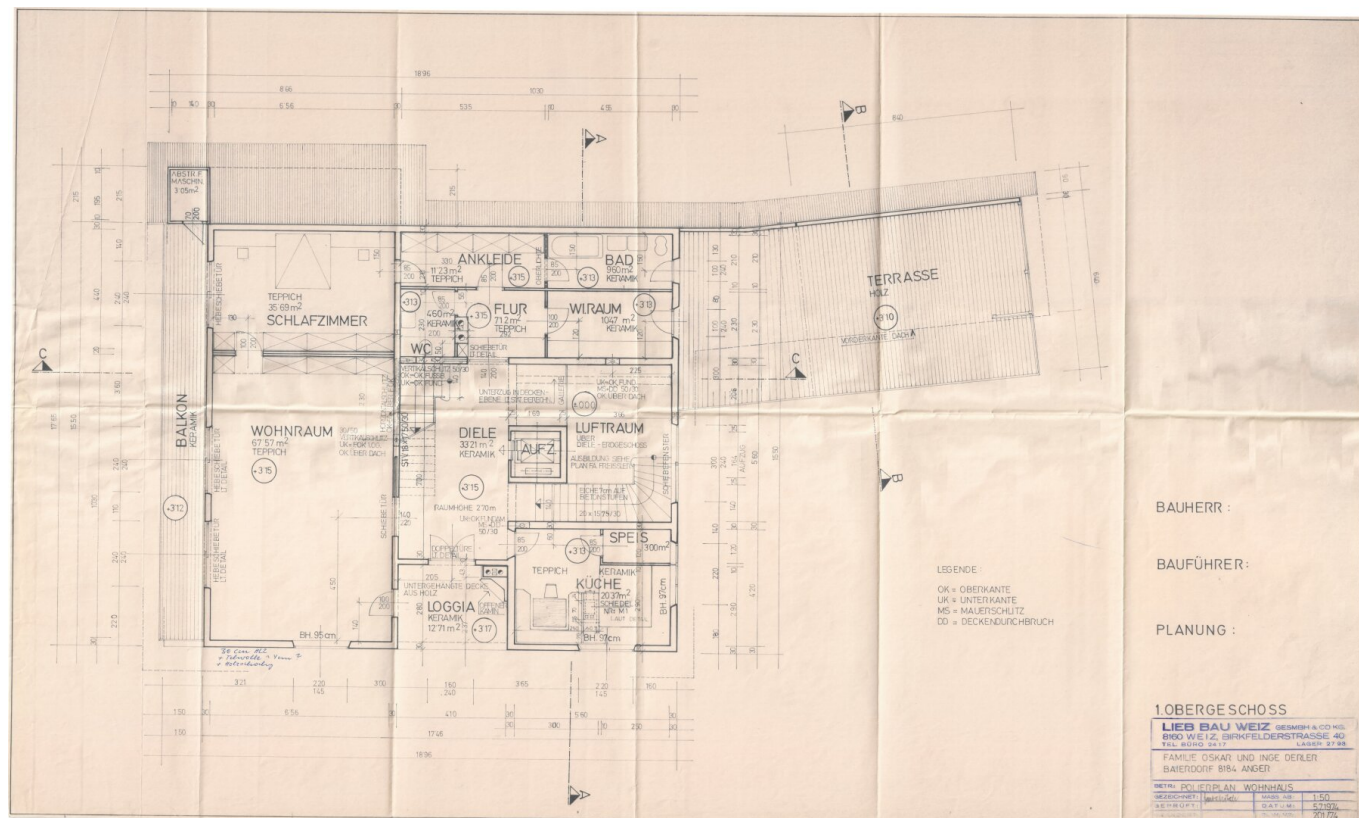


















Architectural floor plan of a house with a gabled roof. The plan shows various rooms including a kitchen (Küche), living area (Wohnraum), dining area (Esszimmer), and bedrooms (Schlafzimmer). It also includes a bathroom (WC), a sauna, and a terrace (Terrasse). The plan is detailed with dimensions, room names, and construction notes. A title block at the bottom left reads 'PROJEKT: NEUGESTALTUNG EINES HAUSES'.

[illegible]

## BAUHERR:

BAUFÜHRER :

PLANUNG :

SCHNITT  $\overline{AA}$   $\overline{BB}$ 

**LIEB BAU WEIZ** GESMBH & CO KG  
8160 WEIZ, BIRKFELDERSTRASSE 40  
TEL. 030 2417 LAGER 0799  
FAMILIE INGE UND OSKAR DERLEN  
BAIENDORF 8184 ANGEL

BETR.: POLIERPLAN WOHNHÄUS	
GEZEICHNET: <i>Handwritten signature</i>	MASS AB: 1:50
GEPRÜFT: <i>Handwritten signature</i>	DATUM: 5/19/74
VERÄNDERT:	PLAN-NR: 203/74





# Objektbeschreibung

## BRAUCHEN SIE EINE AUSZEIT VOM STADTLEBEN?

### EXKLUSIVER LANDSITZ MIT SCHWIMMTEICH, HALLENBAD UND FERNBLICK - WOHNEN AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint stilvolle Großzügigkeit mit absoluter Ruhelage in einer idyllischen Hügellandschaft – ideal für Menschen mit hohen Ansprüchen an Raum, Komfort und Privatsphäre.

„Das Haus bringt den Charme vergangener Jahrzehnte mit sich und bietet zugleich viel Potenzial für eine stilvolle Modernisierung ganz nach Ihren Vorstellungen.“

Auf einem uneinsehbaren Grundstück von ca. 10.552 m<sup>2</sup> in sonniger Südwestausrichtung thront dieses großzügige Wohnhaus in erhöhter Aussichtslage. Die Immobilie bietet eine beeindruckende Gesamtnutzfläche von rund 400 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei Etagen, die sowohl über ein elegantes Treppenhaus als auch bequem per Aufzug erreichbar sind – barrierefrei und altersgerecht.

#### Highlights im Überblick:

- **Wellnessbereich im Erdgeschoss:** Großzügiger Eingangsbereich, Sanitäranlagen, ein rund 16 m langes Hallenbad mit moderner Sandfilter- und Ozonreinigung, Sauna, Weinkeller, Haustechnik sowie zusätzliche vielseitig nutzbare Räume.
- **Hauptebene im Obergeschoss:** Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche, Galerie, weitläufigem Wohnzimmer, Hauptschlafzimmer mit Ensuite-Bad, Garderobe und Toilette, separater Waschküche sowie Zugang zur großzügigen Panoramaterrasse. Der Wohnbereich und das Schlafzimmer sind mit einer Klimaanlage ausgestattet.
- **Privater Rückzugsbereich im Dachgeschoss:** Vier weitere Zimmer, zwei Bäder mit Toilette und zwei Balkone – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitsbereich.

Der liebevoll angelegte Gartenbereich gliedert sich in verschiedene Ebenen und ist ein echtes Naturidyll. Feigenliebhaber kommen auf Ihre Kosten! Besonders hervorzuheben ist der großzügige, von einer eigenen Quelle gespeiste Naturteich, der sich harmonisch in die Landschaft einfügt.

Die Beheizung erfolgt nachhaltig und effizient über einen Fernwärmeanschluss.



**Fazit:**

Ein seltenes Angebot für all jene, die Ruhe, Weitblick und exklusives Wohnambiente suchen – sei es als Hauptwohnsitz, repräsentatives Domizil oder als Rückzugsort mit hohem Erholungswert.

Kaufpreis Wohnung inkl. Garagen: EUR 699.000,--

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt, KÄUFERRROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

**Ich freue mich über einen Besichtigungstermin mit Ihnen: Ursula Rabas, IMMOBILIEN RABAS, Tel.: 0676 528 55 27, E-Mail: [immobilien@rabas.wien](mailto:immobilien@rabas.wien)**

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

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.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap