

Renaissance trifft modernes Wohnen – wo Geschichte atmet - Weyerburg bei Hollabrunn



Wohn-Salon - Pic 1

Objektnummer: 7530/5150

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2031 Weyerburg
Baujahr:	1546
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	550,00 m ²
Nutzfläche:	550,00 m ²
Lagerfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	996.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.810,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



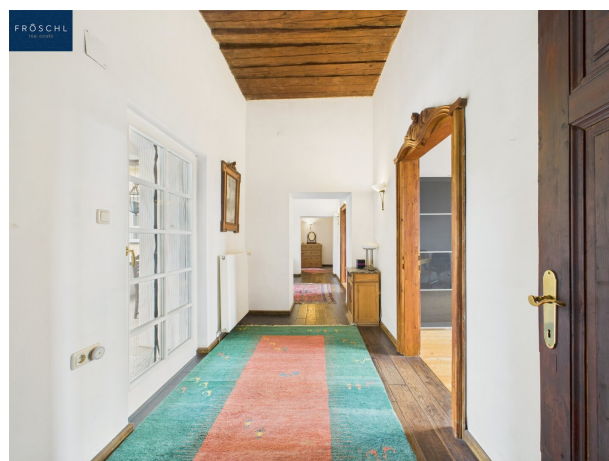
Christian Fröschl

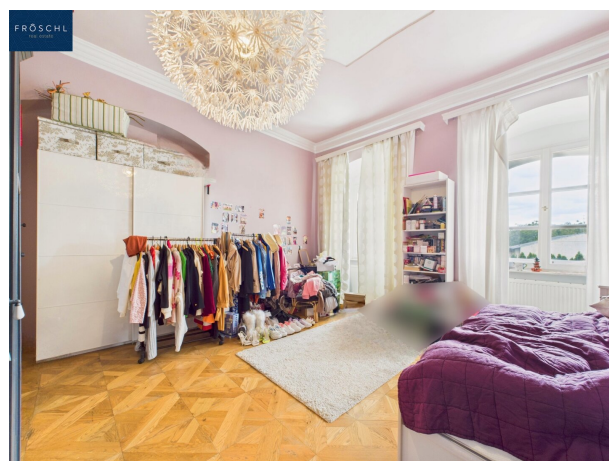
Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39

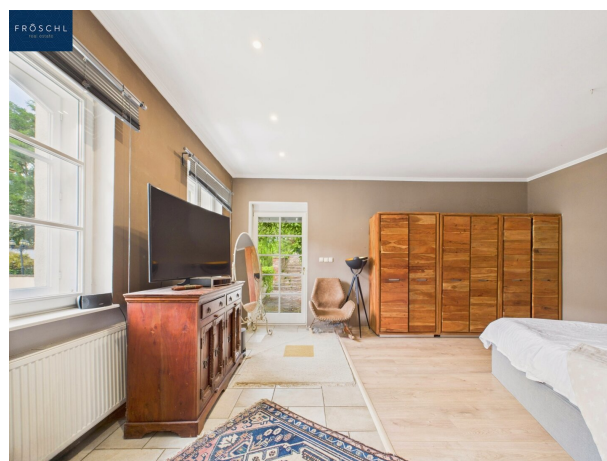
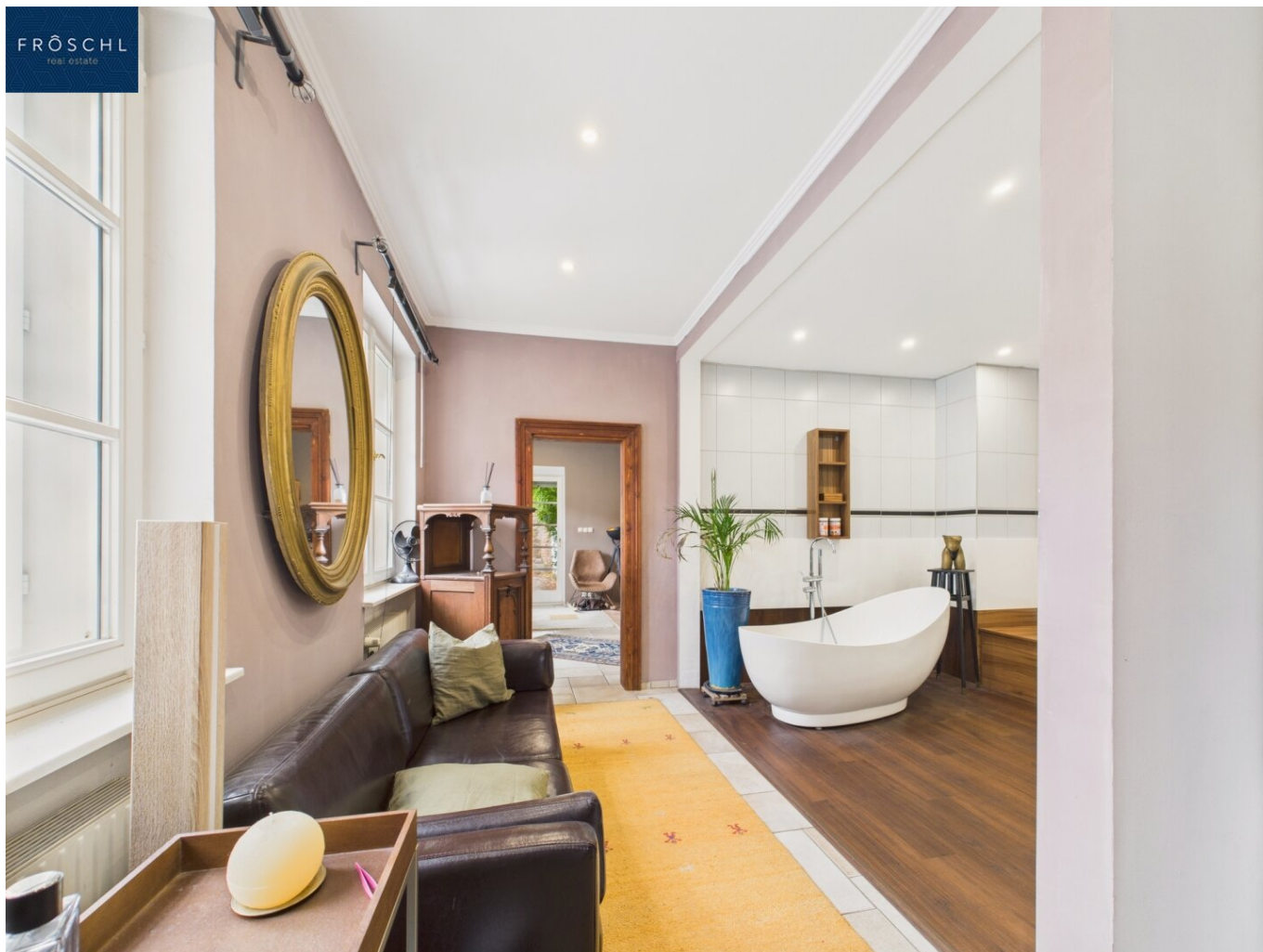


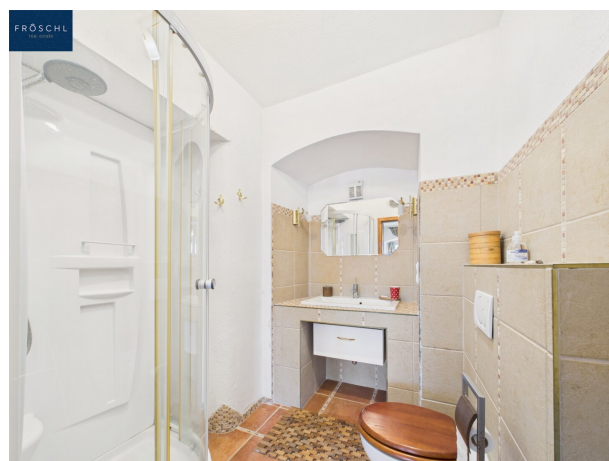
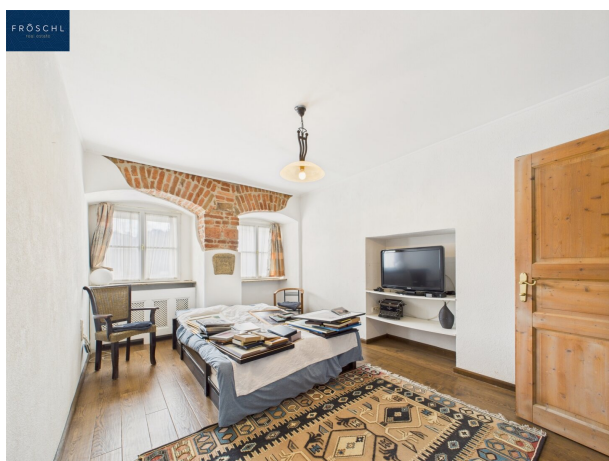






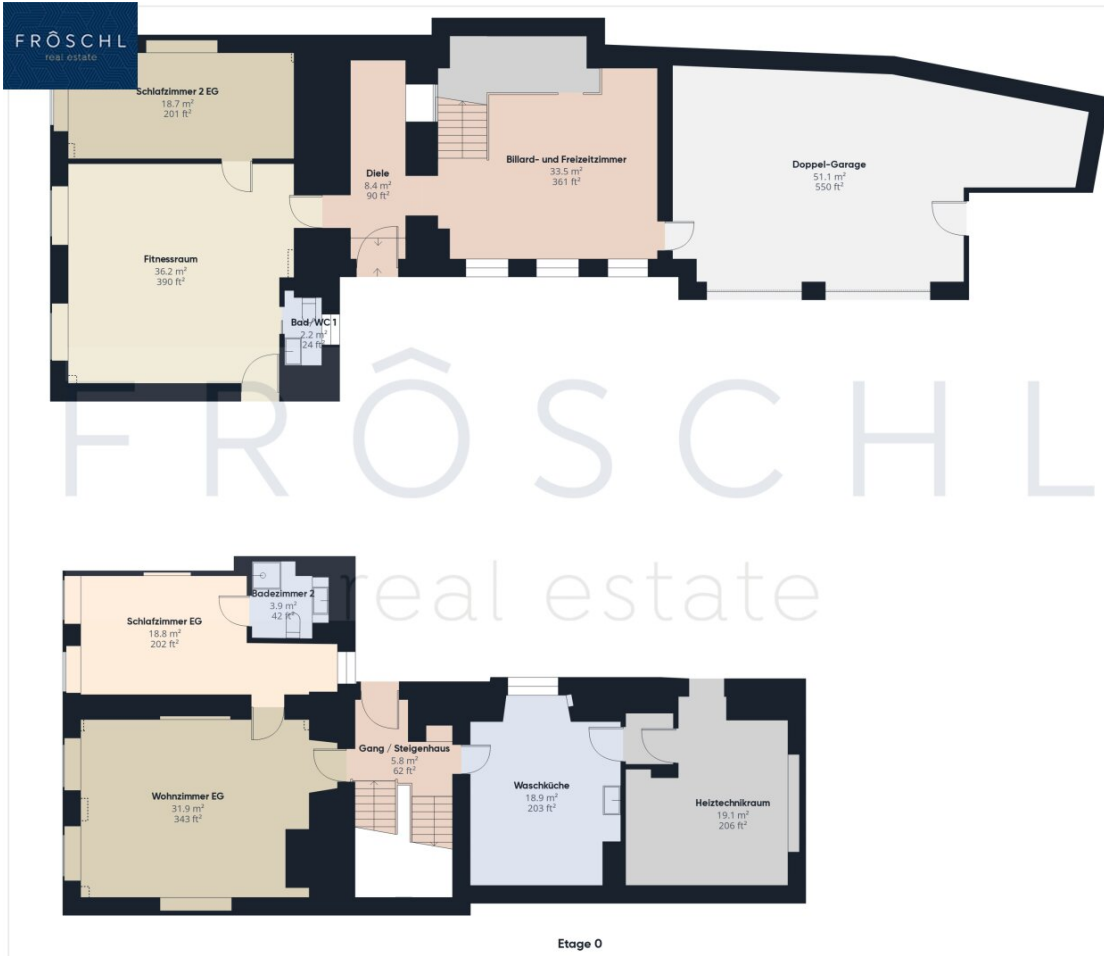












FRÖSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[®]
250.5 m²
2696 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
0.7 m²
7 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

.....



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
258.3 m²
2781 ft²

Balkone und Terrassen
21.5 m²
231 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Etage 0



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche®

508.8 m²
5477 ft²

Balkone und Terrassen

21.5 m²
231 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

0.7 m²
7 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

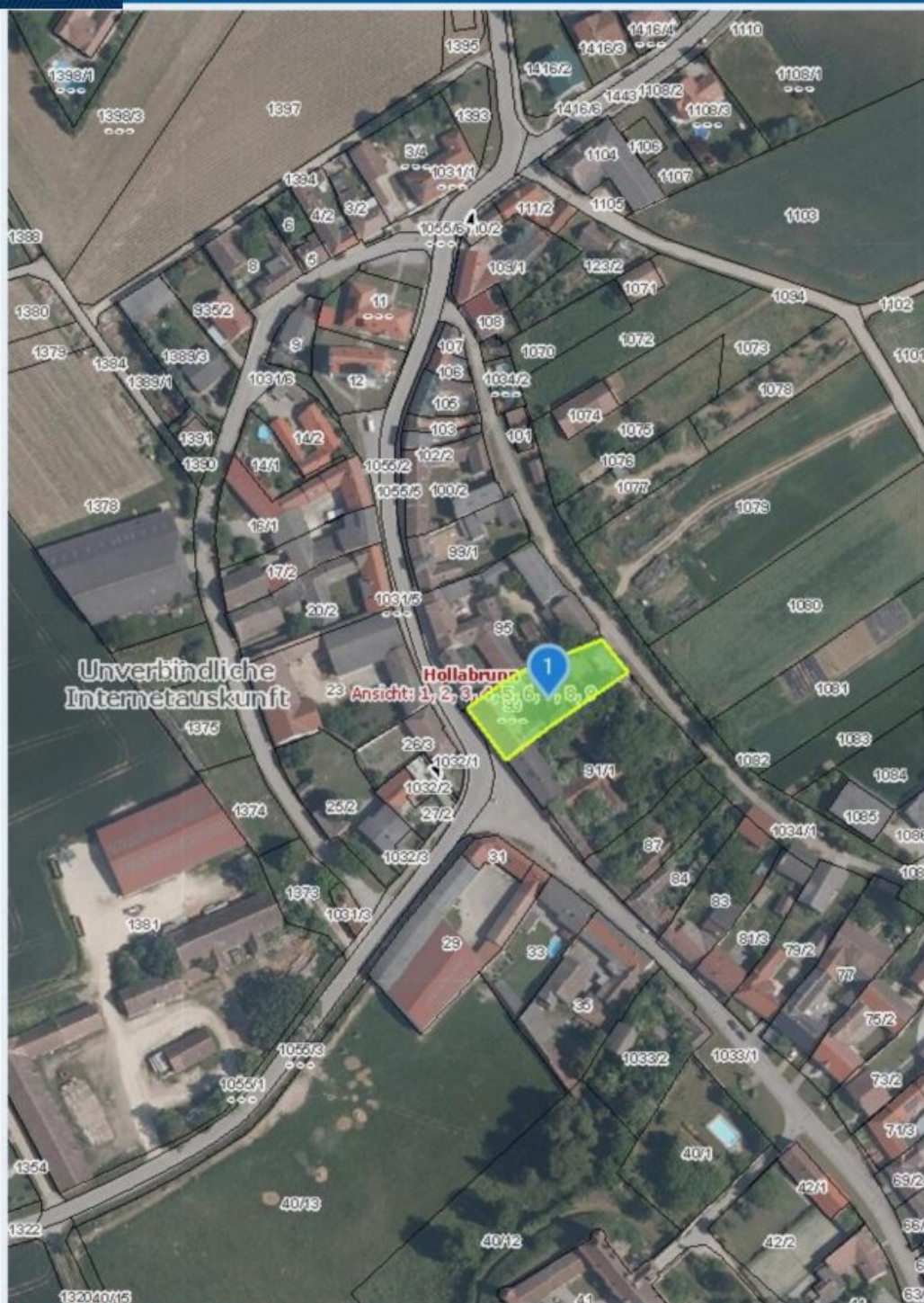


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 24.02.2025



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 24.02.2025





Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 1:2.000 100 m

Druckdatum: 24.02.2025

Ort, Adresse, Raster-ID...



Festnetz



Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	xDSL	506 Mbit/s	70 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024
100mN28477E47770



Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024



200 m

Ort, Adresse, Raster-ID...

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	207 Mbit/s	16 Mbit/s
A1	142 Mbit/s	63 Mbit/s
Magenta	67 Mbit/s	12 Mbit/s

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
100mN28477E47770

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024

Objektbeschreibung

Historischer Hintergrund

Das Gebäude ist ein Renaissance-Bau auf spätgotischen Fundamenten (vor 1546) mit einer bemerkenswerten Geschichte als mittelalterlicher Ritterhof, herrschaftliches Gasthaus ("HofWürth bey dem Schwarzen Mohren") und kultureller Mittelpunkt bis in die 1970er Jahre. Diese authentische Bausubstanz verleiht der Liegenschaft einen einzigartigen historischen Charakter.

Erdgeschoss – Zwei Trakte, zwei Welten

Beim Betreten der Liegenschaft empfängt Sie ein imposantes Entrée im nordwestlichen Trakt – ein Raum, der mit seinem Billardtisch nicht nur Gäste willkommen heißt, sondern auch als Freizeitbereich echte Lebensfreude ausstrahlt. Direkt angrenzend lädt ein großzügiger Raum derzeit als privates Fitnesscenter zum Aktivsein ein. Dank des separaten Zugangs bietet dieser Gebäudeflügel ideale Voraussetzungen für eine eigene Nutzungseinheit – sei es für Home-Office, Gäste, ein stilles Gewerbe oder generationsübergreifendes Wohnen. Auch ein Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer ist hier integriert, ebenso wie die praktische Waschküche, der Heiztechnikraum und der direkte Zugang zur Doppelgarage.

Im südöstlichen Trakt hingegen entfaltet sich ein ruhiger, behaglicher Wohnbereich. Hier befindet sich ein charmantes Wohnzimmer mit Kachelofen – ein Ort der Wärme und Geborgenheit, perfekt für entspannte Stunden. Ergänzt wird dieser Wohnflügel durch ein Schlafzimmer, ein separates Badezimmer sowie eine Diele mit eigenem Zugang. Ob als Gästeapartment, eigenständige Einheit zur Vermietung oder privater Rückzugsort – die Raumstruktur eröffnet viele Möglichkeiten.

Obergeschoss – Wohngenuss mit Weitblick

Im Obergeschoss verschmilzt traditioneller Charme mit zeitgemäßem Wohngefühl. Der lichtdurchflutete Wohnsalon mit seinem großen offenen Kamin bildet das stilvolle Zentrum dieser Ebene und verleiht dem Raum eine unverwechselbare Atmosphäre – elegant, großzügig, einladend. Die angrenzende Wohnküche öffnet sich schwellenlos zur Terrasse und zum Garten. Hier wird das Kochen zum kommunikativen Erlebnis, das Wohnen zum Ausdruck gelebter Qualität.

Neben dem Master-Bedroom mit dem weitläufigen Bad en Suite stehen zwei weitere Räume zur Verfügung – ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Offices. Eine überdachte Loggia lädt ein, erholsame Stunden zu verbringen.

Außenbereich – Toskanisches Flair im Weinviertel

Der Garten entfaltet sich in mehreren liebevoll gestalteten Ebenen und vereint natürliche Schönheit mit funktionaler Struktur. Im Mittelpunkt steht ein Schwimmbiotop, das nicht nur zur Erholung dient, sondern auch als ökologisches Element die Biodiversität fördert. Eine angrenzende Holzterrasse schafft eine warme, einladende Atmosphäre und verbindet den Wohnbereich mit der Natur. Steinmauern gliedern das Gelände und betonen die unterschiedlichen Höhenlagen, wodurch der Garten eine klare räumliche Tiefe erhält.

Auf einer höher gelegenen Ebene befinden sich Räumlichkeiten, die derzeit als Lagerräume für Gartengeräte und Möbel genutzt werden. Davor erstreckt sich eine gepflegte Rasenfläche, die als ruhiger Kontrast zur lebendigen Bepflanzung dient. Die Pflanzenvielfalt ist bewusst gewählt – eine Mischung aus Zier- und Nutzpflanzen, Stauden, Gräsern und Sträuchern sorgt für ein dynamisches Erscheinungsbild, das sich mit den Jahreszeiten wandelt.

Der Garten verbindet auf elegante Weise Ästhetik, Funktionalität und Nachhaltigkeit und fügt sich harmonisch in die historische Umgebung des Anwesens ein.

Technik & Infrastruktur

- Beheizt wird das Haus durch eine zentrale Pelletsheizung.
- Die Stromversorgung erfolgt über die EVN.
- alle Anschlüsse an Kanal und Wasser sind selbstverständlich öffentlich geregelt.

Zwei separate Eingänge ermöglichen eine flexible Nutzung – ideal für jene, die Leben und Arbeiten oder Privates und Vermietung harmonisch vereinen möchten.

Diese außergewöhnliche Liegenschaft aus der Renaissance vereint zeitlose Architektur mit mediterranem Lebensgefühl – ein Ort, an dem Geschichte spürbar wird und jeder Tag ein Stück Kultur erzählt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. **Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.**

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise
FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche
Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir
ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den
Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer
Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie
innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und
dergleichen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m
Krankenhaus <7.500m
Apotheke <8.000m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m
Bäckerei <8.000m

Sonstige

Bank <8.000m
Geldautomat <8.000m
Post <6.500m
Polizei <8.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <8.500m
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap