

Familiensitz - großzügiges Anwesen für exklusive Ansprüche



Das gesamte Anwesen aus Vogelperspektive

Objektnummer: 4804

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3382 Schallaburg
Baujahr:	1998
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	315,36 m ²
Nutzfläche:	552,84 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	7
Terrassen:	3
Stellplätze:	10
Garten:	1.763,00 m ²
Keller:	261,45 m ²
Kaufpreis:	1.890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gisela Kokron

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien







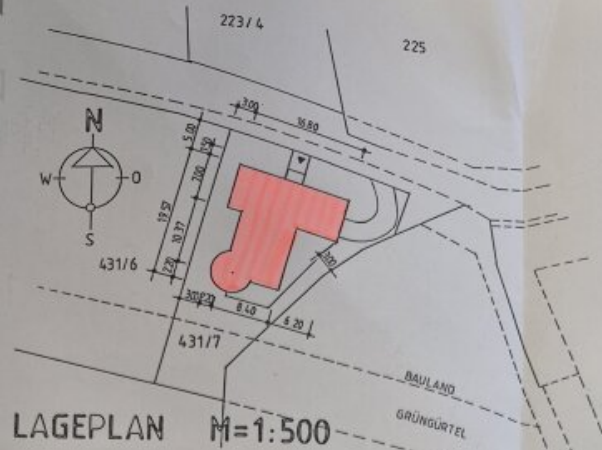






KOKRON

IMMOBILIEN



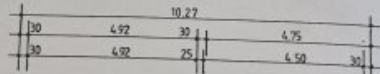
LAN

MILIEHAU-
15
RICHARD
MISSIN-

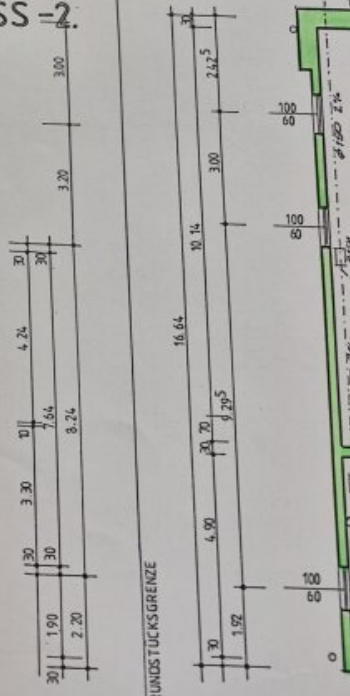
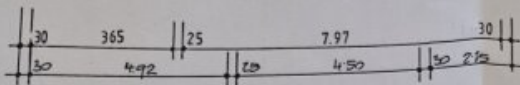
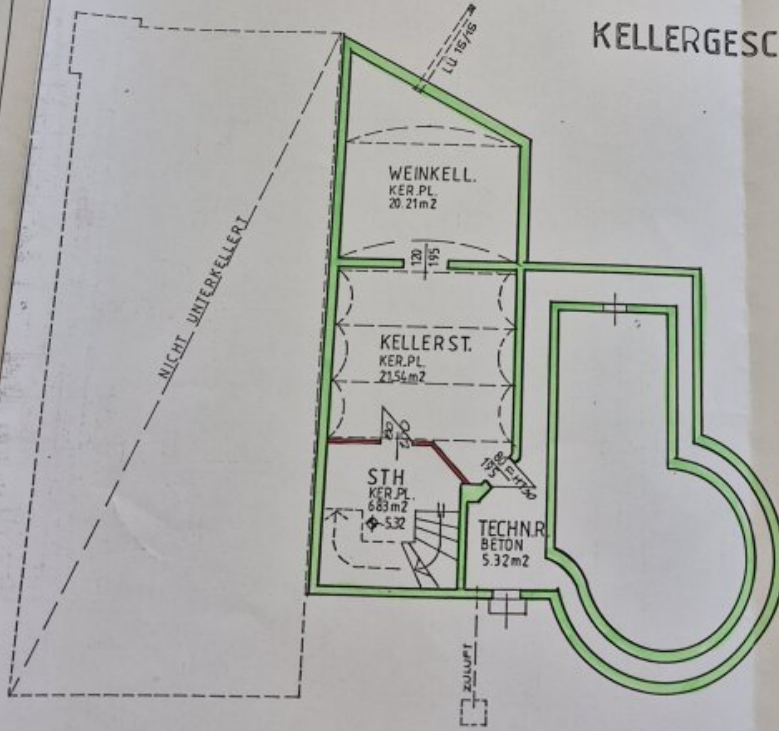
1100

HANSL
UH.
ASSE 144
HG 1-3

F



KELLERGESCHOSS -2.



NOR

2 SENKGR.
je 15m²

GRUNDSTÜCKSGRENZE

KOKRON

IMMOBILIEN



NORDWEST - ANSICHT

SCHNITT A-A

- KG 1
- 1,0 cm Fliesen
 - 6,0 cm Estrich
 - PAE-Folie
 - 8,0 cm Roofing
 - 1,5 cm Sandausgleichsschicht
 - 4,0 cm Schutzbeton
 - PAE-Folie
 - 0,5 cm Abdichtung
 - 30,0 cm Bodenplatte
 - 8,0 cm Saubereiterschicht

- EG00 2 WOHNBEREICH
- 0,5 cm Linol/Teppich
 - 6,0 cm Estrich
 - PAE-Folie
 - 3,0 cm TDPS 35/30
 - 3,8 cm Sandausgleichsschicht
 - 20,0 cm Elementdecke

- EG00 WC - BAD
- 1,0 cm Fliesen
 - 1,0 cm Estrich
 - 6,0 cm PAE-Folie
 - TDPT 30/30
 - 3,0 cm Sandausgleichsschicht
 - 20,0 cm Elementdecke

16,80
6,20



Objektbeschreibung

Ein Anwesen, das nicht nur Raum bietet - sondern Lebensqualität neu definiert.

In idyllischer Lage nahe der Schallaburg präsentiert sich diese außergewöhnliche und großzügige Liegenschaft als wahres Unikat und als Symbiose aus Eleganz, Großzügigkeit und Lebensqualität. Auf einem ca. **2.500 m² großen, dreigeteilten uneinsehbaren Grundstück** vereinen sich luxuriöses Wohnen, hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Gesamtkonzept der Extraklasse.

Das Anwesen bietet ein beeindruckendes **(2-)Familienhaus** im 1a-Zustand mit einer gesamten Wohnfläche von ca. **315 m²**, ergänzt durch umfangreiche Nebenflächen, Wellnessbereich, Weinkeller und exklusive Außenanlagen – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder repräsentatives Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

? Highlights der Immobilie

- Großzügiges (2-)Familienhaus, Ziegelmassivbau, **Wärmeschutzfassade** mit Steinwolle und Lotusan-Beschichtung
- **Dach** mit 3facher Biberschwanz-Tondeckung, Wärmedämmung mit Hinterlüftung, Kupferverblechung
- Ca. **315 m² Wohnfläche** aufgeteilt auf **7 Zimmer** und sämtliche Nebenräume
- Repräsentative **Raumhöhen bis zu 8 Meter**, Eiche/Alu-Fenster mit Isolierverglasung
- **Wohnzimmer mit Turmausbildung** und **Kachelofen, Sonnenterrasse** mit **Markise**
- **Küche mit original Holzofen** mit Wasserschiff, elektrischer Ofen und allen modernen Geräten
- **2 separate Wohneinheiten** (perfekt für Mehrgenerationen oder Vermietung)

- Private **Wellnessoase** - Ihr persönlicher Rückzugsort für Entspannung mit
 - Großem **Pool** mit Wasserfall, Gegenstromanlage, Sprudel, Wand- und Fußbodenheizung, Lüftungsanlage
 - **Sauna, Sonarium**, Duschbad
 - **Fitnessraum** mit **Infrarotkammer**

- **Wintergarten** mit Klima, angeschlossenes Schlafzimmer mit Klima

- **Ca. 170 m² Kellerfläche** mit:
 - exklusivem **Weinkeller mit Kellerstüberl**, WC, Miniküche für stilvolle Genussmomente
 - vielseitigen Lagerräumen, Vorkühlhaus und Kühlkammer
 - große **Garage** mit Werkstatt direkt im Haus
 - Heiz- und Technikraum etc.

- **nebenan zusätzliche XXL-Garage** (Bj. 2003) mit begrünem Dach, aufstockbar, mit Platz für 7-8 Fahrzeugen, ideal für Fuhrpark, Hobbys oder Oldtimer-Sammler, teilweise unterkellert mit Rüben- oder Pelletskeller, 3 Sektionaltore strassenseitig

- Großzügiger, überdachter **Grillplatz** mit Tischen und Bänken und großem Backsteinofen ("Schamott-Ofen") plus Holzofen, Gartenküche, WCs
- daneben gemauerter **ca. 140 m² großer Stadel** (Bj. 2006) mit Monolitplatte, Ziegeldach, Höhe ca. 10m, Parkplätze - perfekt für Events oder Lager
- Traumhafter **Garten** mit ca. 1.700 m² Fläche , Bewässerungssystem, **Biotop, Wasserfall**, eigener **Brunnen**, Obstbäume, 50 m³ Regenwasserzisterne, Rasenmähertraktor und -roboter

Die Kombination aus luxuriöser Ausstattung, naturnahem Umfeld und hervorragender Substanz macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer. Solche Anwesen sind extrem selten am Markt, insbesondere in dieser Kombination aus Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses Anwesen ist mehr als ein Zuhause – es ist eine **Investition in Lebensstil und Zukunft**. Perfekt geeignet für:

- anspruchsvolle Familien (Mehrgenerationenwohnen)
- Unternehmer (Wohnen & Arbeiten kombinieren)
- Investoren (zwei Einheiten = flexible Nutzung/Vermietung)

Technik & Energie

Die Immobilie überzeugt durch ein durchdachtes und nachhaltiges Energiekonzept:

- **Solaranlage**
- **Luftwärmepumpe**

- Traditioneller **Kachelofen**
- Zusätzliche **Ölheizung** (neuer Kessel 2018)

= Effiziente Kombination aus moderner und klassischer Heiztechnik

Monatliche Kosten circa (Wasser/Abwasser, Strom, Rauchfangkehrer, Versicherung, exkl. Öl):
€ 915,-

Weitere Facts:

Alarmanlage, Entkalkungsanlage, Diesel-Tankstelle für 3000l Diesel, Technikraum für das Pool inkl. Lüftungsanlage, Fußbodenheizung und Radiatoren im Wintergarten, Garage und Werkstätte, Solar mit Speicher für Eigenbedarf (Warmwasser), Photovoltaik mit Speicher, Glasfaser (T-Mobile), zentrale Staubsaugeranlage

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Exklusive Besichtigungen werden nur an ernsthafte Interessenten vergeben.

Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap