

## **Einzigartige Liegenschaft in Maria Bild**



straßenseitige Hausansicht mit Einfahrtstor

**Objektnummer: 1669/2328**

**Eine Immobilie von Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Haus - Mehrfamilienhaus      |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 8382 Maria Bild              |
| Baujahr:                      | 1820                         |
| Zustand:                      | Neuwertig                    |
| Möbliert:                     | Voll                         |
| Alter:                        | Altbau                       |
| Wohnfläche:                   | 253,00 m²                    |
| Nutzfläche:                   | 400,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 8                            |
| Bäder:                        | 3                            |
| WC:                           | 3                            |
| Terrassen:                    | 2                            |
| Stellplätze:                  | 3                            |
| Keller:                       | 70,00 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 141,90 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,79                |
| Provisionsangabe:             |                              |

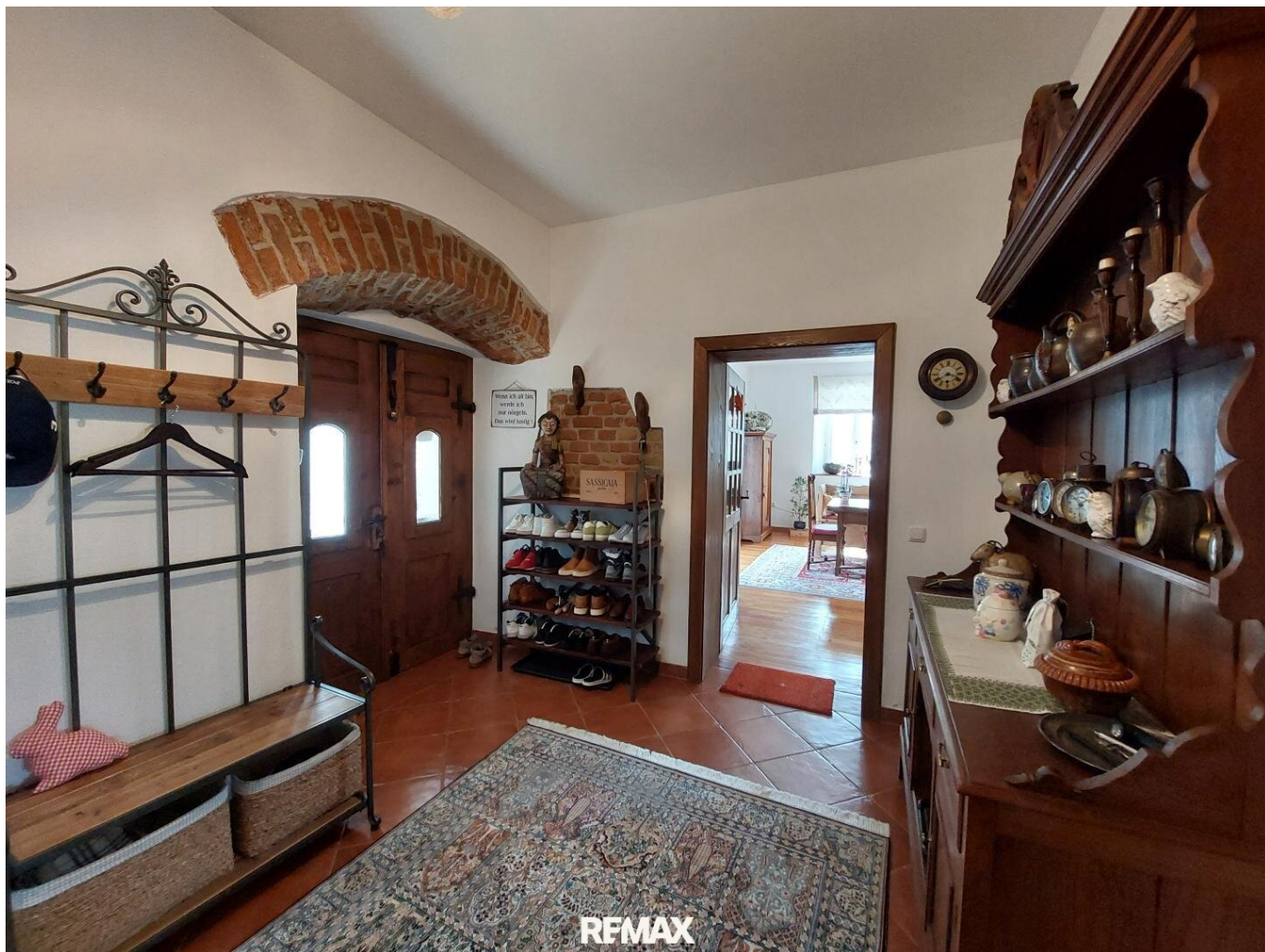
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

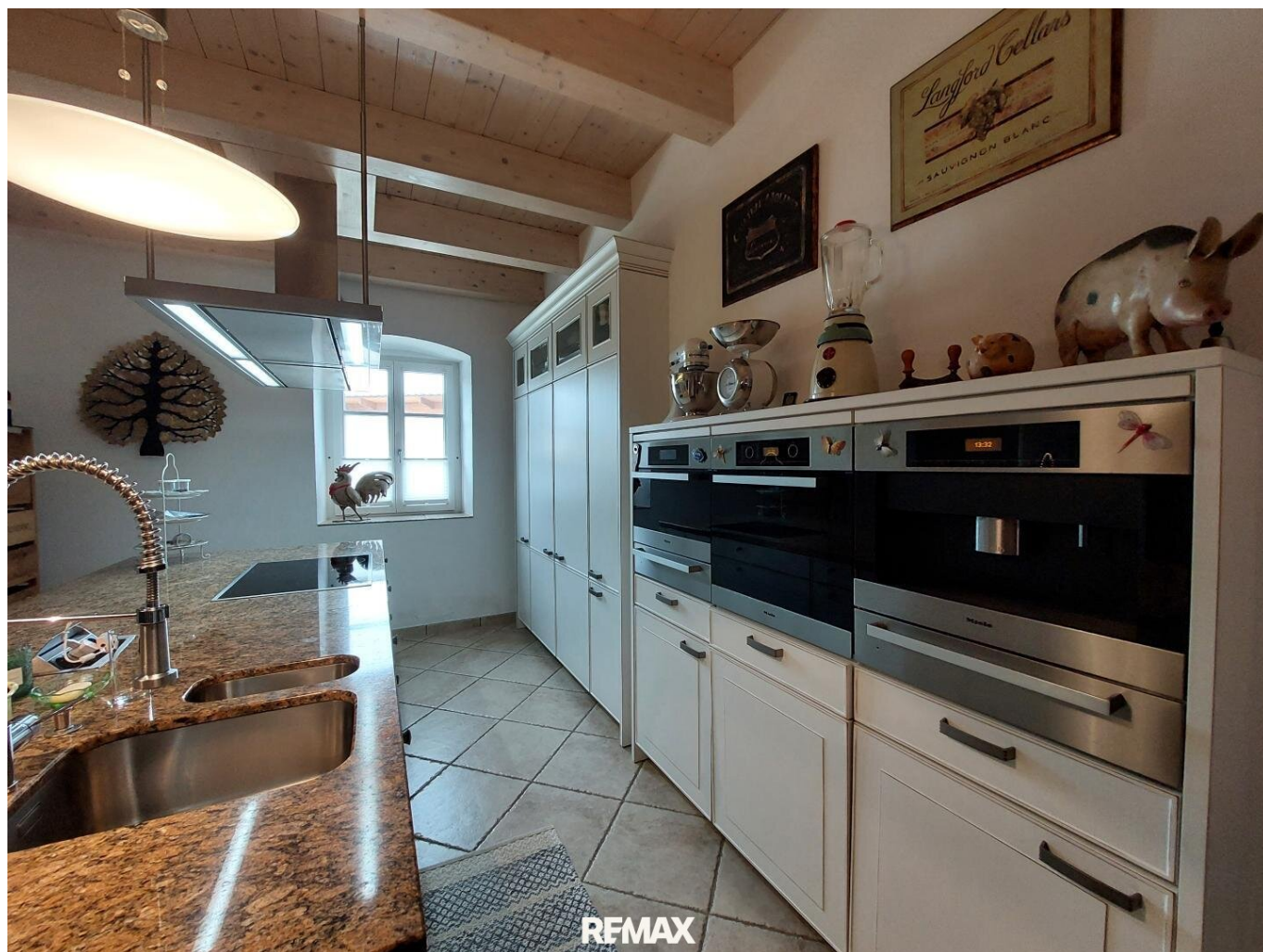
## Ihr Ansprechpartner

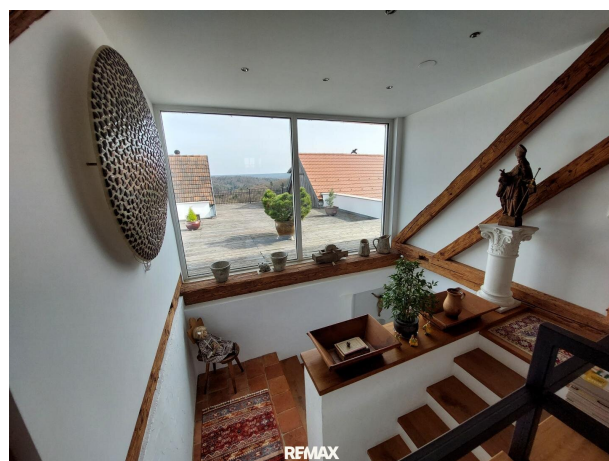
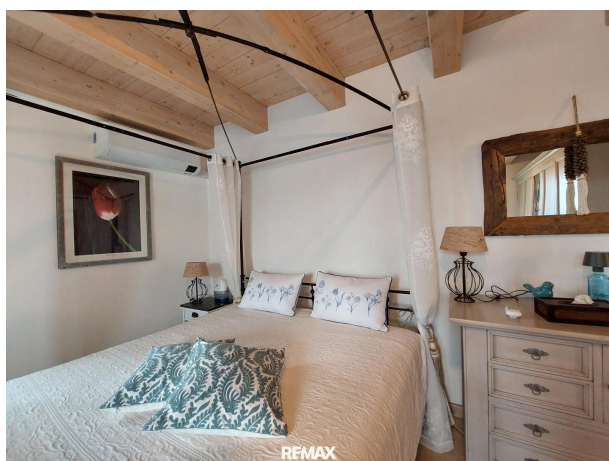


**Mag. Gyda Federer**

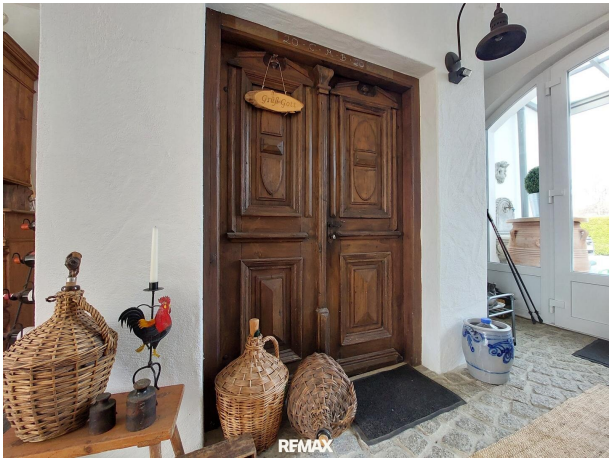
Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal  
Schlossgasse 11





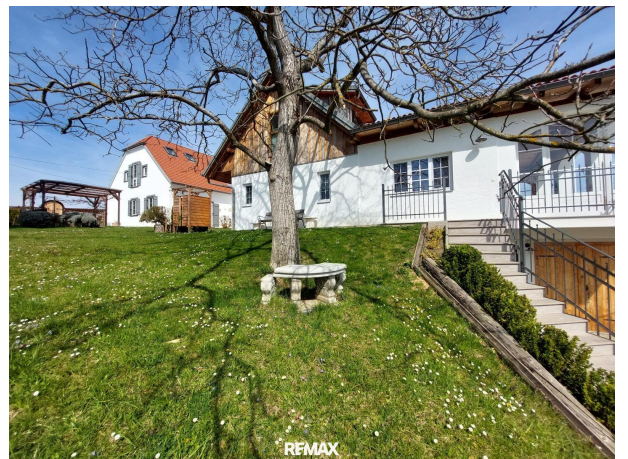


















REMAX



REMAX

## Objektbeschreibung

Ein Landhaus von zeitloser Eleganz und stiller Größe

Es gibt Orte, die sich nicht allein durch ihre Architektur definieren, sondern durch das Gefühl, das sie in uns auslösen. Dieses außergewöhnliche Anwesen ist ein solcher Ort – ein Rückzugsraum von seltener Qualität, eingebettet in eine Landschaft, die Weite, Ruhe und Ursprünglichkeit in ihrer schönsten Form vereint.

Auf rund 3 Hektar entfaltet sich ein privates Universum aus Weingarten, Wald und liebevoll inszenierten Gartenräumen, gleichermaßen inspirierend wie entschleunigend. Hier verschmilzt Natur mit kultivierter Lebensart zu einer Komposition von bemerkenswerter Harmonie.

Das um 1820 errichtete Gebäude wurde in den Jahren 2012 und 2013 mit großer Hingabe und einem kompromisslosen Anspruch an Qualität neu gestaltet. Historische Substanz trifft auf hochwertige Materialien, traditionelle Handwerkskunst auf subtil integrierten Luxus.

Das Haupthaus offenbart seine Großzügigkeit bereits beim Eintreten: Ein rund 100 m<sup>2</sup> umfassender Wintergarten als lichtdurchfluteter Übergang zwischen Innen und Außen, zwischen Architektur und Natur. Von hier aus erschließen sich nicht nur die Wohnräume, sondern auch funktionale Bereiche wie Garage, Technikräume sowie eine private Wellnesszone, die Rückzug und Regeneration auf höchstem Niveau ermöglicht.

Im Untergeschoss entfaltet sich eine Wohnwelt von ruhiger Eleganz: Vom einladenden Vorzimmer kann man Speise- und Wohnbereich sowie die Küche betreten, in die für die kulinarischen Genüsse der Bewohner bestens gesorgt werden kann. Ein Gästezimmer mit Himmelbett, ein stilvolles Bad mit Hauswirtschaftsbereich sowie ein weiteres Zimmer ergänzen diese Ebene zu einer harmonischen Einheit.

Das Obergeschoss überrascht mit einer nahezu schwebenden Loftlandschaft – offen, lichtdurchflutet und von einer Leichtigkeit, die ihresgleichen sucht. Wohnen, Speisen und Kochen gehen hier eine fließende Verbindung ein. Und dennoch hat auch diese Ebene Rückzugsorte wie das behagliche Schlafzimmer und ein elegant ausgestattetes Bad.

Das Nebenhaus, über eine großzügige Dachterrasse mit edlem Zirbenholzbelag verbunden, erweitert das Ensemble um zusätzliche Dimensionen. Während ein Gebäudeteil großzügige Stauraumlösungen bietet, beherbergt der andere eine eigenständige Wohneinheit – ideal als Atelier, Gästehaus oder inspirierender Arbeitsort.

Der Außenraum ist kein Garten im klassischen Sinn, sondern eine komponierte Landschaft aus Stimmungen und Perspektiven. Unterschiedlich gestaltete Sitzplätze laden dazu ein, den Tag immer wieder neu zu inszenieren. Eine teilweise überdachte Terrasse öffnet den Blick in die Ferne und wird in den Sommermonaten selbst zur Bühne des Lebens – ein Ort für stille

Morgenstunden ebenso wie für lange Abende unter freiem Himmel, gesellige Stunden oder Momente des Innehaltens.

Von besonderer Strahlkraft ist der Gewölbeweinkeller – die Schatzkammer für Weingenießer - kühl, archaisch, von stiller Noblesse. In Verbindung mit dem hauseigenen Weingarten entsteht hier ein Erlebnisraum für Kenner und Liebhaber, der weit über das Gewöhnliche hinausgeht.

Eine moderne Photovoltaikanlage mit 5,4 kW wurde zuletzt noch um 6,6 kW samt Speicher erweitert, unterstreicht den zukunftsgerichteten Charakter des Anwesens – diskret integriert, effizient und nachhaltig.

Essenz:

Dieses Anwesen ist kein bloßer Wohnort, sondern ein Rückzugsraum für Menschen mit Sinn für das Besondere. Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort auf höchstem Niveau, ein Paradies für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Genießer, es ist ein Ort der Stille und der Inspiration, der Großzügigkeit und der feinen Details – geschaffen für jene, die das Außergewöhnliche nicht suchen, sondern leben. Und dennoch muss man die Nähe zur Infrastruktur nicht missen. In wenigen Autominuten erreicht man Jennersdorf mit Bahnverbindung, Ärzte-, Schul- und Einkaufszentrum.

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt? Dann machen Sie sich selbst ein Bild von dieser besonderen Liegenschaft und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich, Ihnen die Liegenschaft bei einem kostenlosen und unverbindlichen Besichtigungstermin zeigen zu dürfen!

T: +43 664 39 35 509 | Email: federer@remax-thermal.at

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Alle unsere Objekte finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.000m

Krankenhaus <6.500m

Apotheke <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.500m

Post <4.000m

Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap