

# HERRSCHAFTLICH JAGDSCHLOSS INMITTEN MÄRCHENHAFTER NATUR!



**MONDSEE**  
**IMMOBILIEN**  
*Ihre freundlichen Berater*  
für Salzburg und Salzkammergut

**Objektnummer: 80**

**Eine Immobilie von FJK Immobilienhandel und  
Projektentwicklungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2105 Oberrohrbach
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Wohnfläche:</b>	670,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	35.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	74,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,18
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Franz J. Kluppenegger**

FJK Immobilienhandel und Projektentwicklungs GmbH  
Herzog-Odile-Strasse 16  
5310 Mondsee

T +43 6232 36400  
H 0664/100 25 55

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



Der Waldhof

**MONDSEE**  
**IMMOBILIEN**  
*Ihre freundlichen Berater*  
für Salzburg und Salzkammergut



**MONDSEE**  
**IMMOBILIEN**  
*Ihre freundlichen Berater*  
für Salzburg und Salzkammergut



**MONDSEE**  
**IMMOBILIEN**  
*Ihre freundlichen Berater*  
für Salzburg und Salzkammergut





**MONDSEE**  
**IMMOBILIEN**  
*Ihre freundlichen Berater*  
für Salzburg und Salzkammergut



**MONDSEE**  
**IMMOBILIEN**  
*Ihre freundlichen Berater*  
für Salzburg und Salzkammergut



**MONDSEE**  
**IMMOBILIEN**  
*Ihre freundlichen Berater*  
für Salzburg und Salzkammergut



**MONDSEE**  
**IMMOBILIEN**  
*Ihre freundlichen Berater*  
für Salzburg und Salzburgersitz



[mail@derwaldhof.at](mailto:mail@derwaldhof.at)

**MONDSEE**  
**IMMOBILIEN**  
*Ihre freundlichen Berater*  
für Salzburg und Salzburgersitz

## Objektbeschreibung

Diskret führt die eigene Zufahrt mitten durch den Wald zu diesem märchenhaften Anwesen.

Das behutsam renovierte, ca. 1910 von Architekt Max Kropf errichtete Herrenhaus bietet Ihnen eine hohe Privatsphäre, umgeben von der eigenen Natur. Zahlreiche Obstbäume, Gemüse- und Kräutergärten, Rosen, Hortensien und viele andere Blumensorten entzücken soweit das Auge reicht.

Die äusserst weitläufige Liegenschaft bietet Ihnen auf ca 35 000 m<sup>2</sup> das Herrenhaus, Gästehaus, Gärtnerhaus, Schwimmhalle sowie eine Kegelbahn. Für den Fuhrpark stehen eine geschlossene Garage mit Platz für ca 2 - 3 Autos sowie ein Carport für weitere 2 - 3 PKW's zur Verfügung. 2 Hektar stehen im Eigentum des Verkäufers, weitere 1,5 ha sind von der örtlichen Agrargemeinschaft langfristig gepachtet. Im Norden gibt es großflächige Wälder

Das Herrenhaus steht mit der Anordnung von Zimmern und Hallen ganz in der Tradition alter, gediegener Jagdschlösser. Die reizvolle Anordnung der Terrasse mit Ihren Säulen verleiht der Liegenschaft eine behagliche und einladende Atmosphäre.

Auf ca 450m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Etagen, findet man mehrere Herren- oder Jagdzimmer, ein Kaminzimmer, ein Büro, eine top ausgestattete Bulthaup-Küche, einen Masterbedroom, 1 großes Badezimmer, 3 Gästezimmer, 3 Duschen und insgesamt 4 WCs, eine große Schwimmhalle mit einem 80m<sup>2</sup> großen Pool, ein Dampfbad, einen Fitnessbereich sowie einen tollen Weinkeller.

Das Gästehaus bietet Platz für 2 bis 3 Personen und verfügt auf rund 140m<sup>2</sup> über einen Salon und eine Küche.

Im Gärtnerhaus ist der Dachboden ausgebaut. Es verfügt über rund 80m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist mit Dusche und WC ausgestattet.

**Dieses Mondsee-Immobilien Angebot zeichnet sich durch die folgenden Vorteile aus:**

- **Herrenhaus mit ca 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

- **separates Gästehaus sowie Gärtnerhaus**
- **Schwimmhalle mit ca 80 m2 Pool, Dampfbad, Fitnessbereich**
- **Kegelbahn**
- **Weinkeller**
- **Garage für 2 - 3 Fahrzeuge**
- **Carport für 2 - 3 Fahrzeuge**
- **Von weitläufiger Natur umgeben**
- **Obstbäume, Kräuter-, Gemüse-, Blumengärten**
- **Hohe Privatsphäre**
- **von großen Waldflächen umgeben ("Rohrwald", 3.größtes geschlossenes Waldgebiet im Bezirk Korneuburg)**

**Kaufpreis: auf Anfrage**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <3.250m

Krankenhaus <7.250m

Klinik <8.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.250m

Bäckerei <4.750m

**Sonstige**

Bank <3.250m

Geldautomat <3.250m

Post <750m

Polizei <5.250m

**Verkehr**

Bus <750m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <4.250m

Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap