

# EINZIGARTIG SCHÖN - Herrliches Anwesen im Naturparadies HOHE WAND!



Herrschaftliche Villa mit großem Eigengrund

**Objektnummer: 6286/1090**

**Eine Immobilie von PURE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2722 Netting
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	440,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 164,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	1.180.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Schlachter**

PURE IMMOBILIEN GMBH  
Hauptstraße 4  
2351 Wiener Neudorf

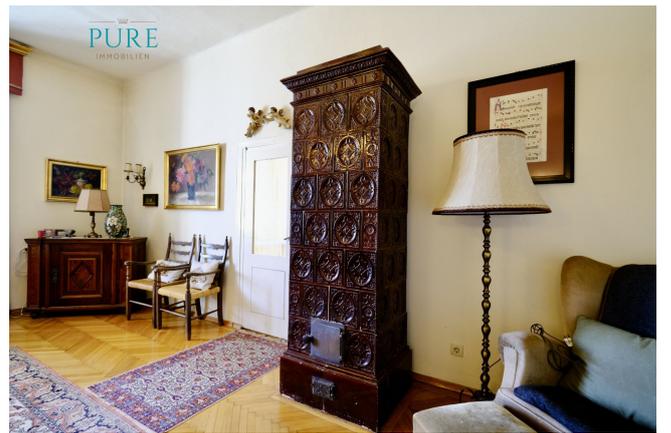
H +43 699 17779911

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





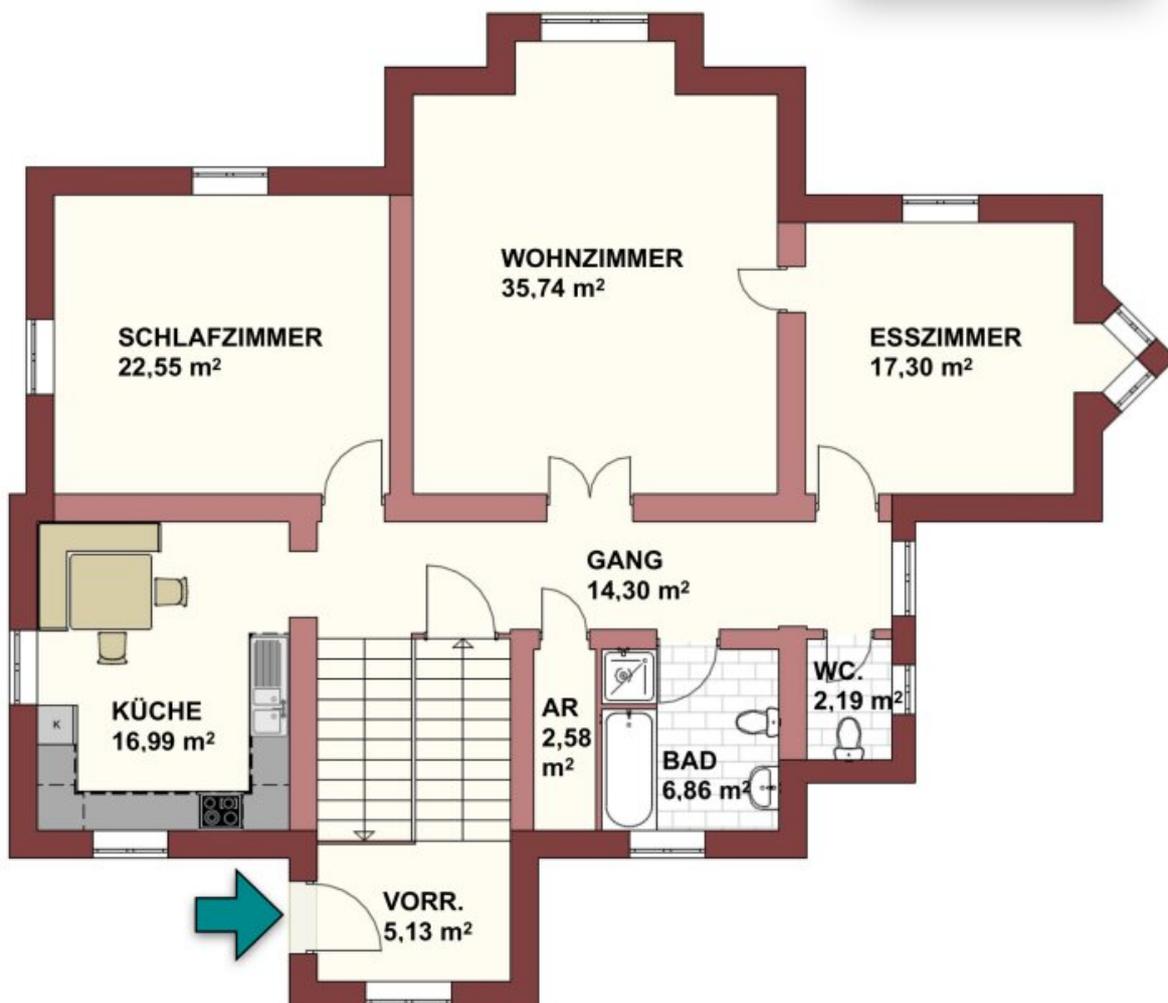




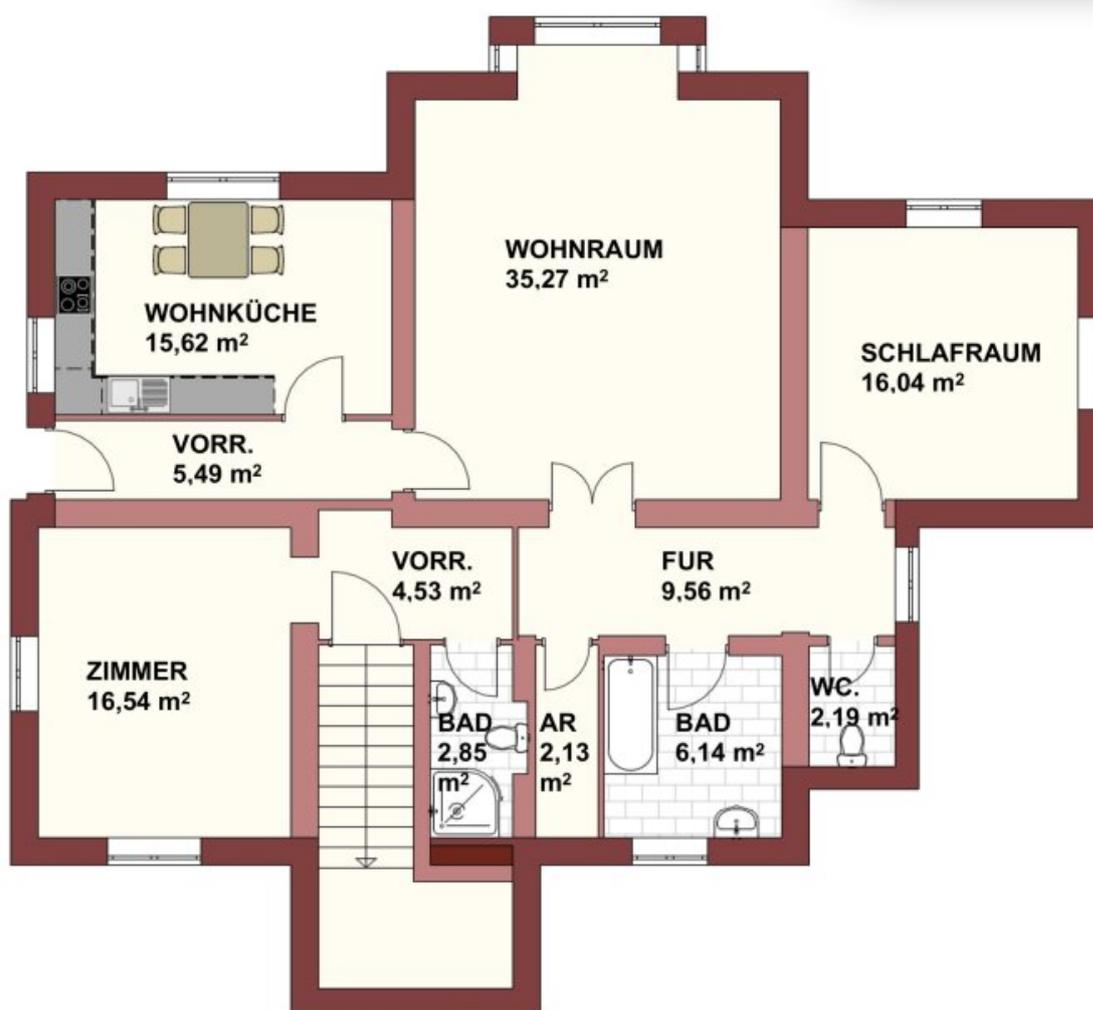




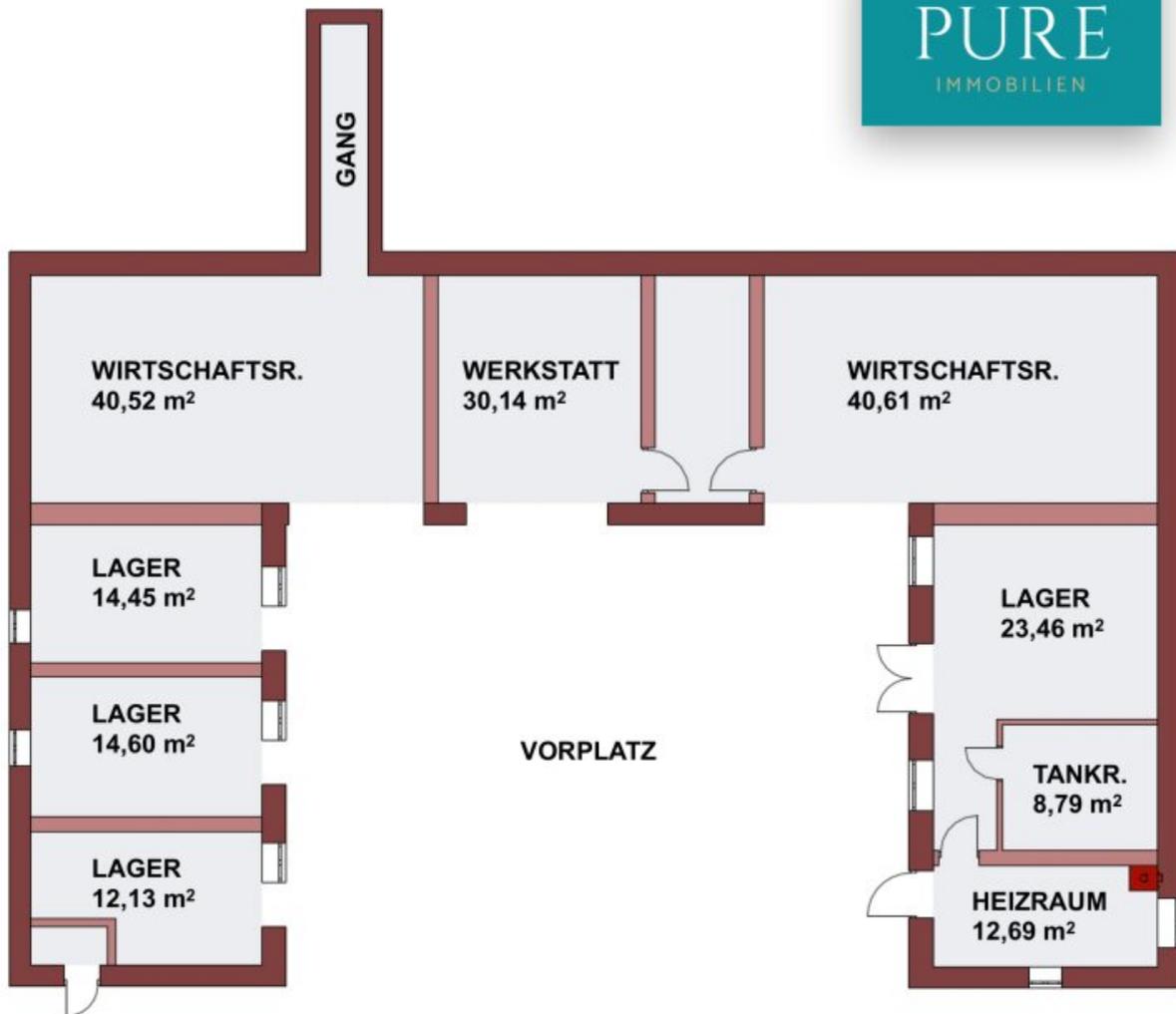




Erdgeschoss



Untergeschoß



Nebengebäude

## Objektbeschreibung

Eingebettet in das **Naturparadies HOHE WAND**, umgeben von **eigenem herrlichen Park & Apfelplantagen**, erstreckt sich dieses **selten schöne Anwesen** auf einem Grundstück von ca. 9.535 m<sup>2</sup>. Diese **äußerst idyllische Liegenschaft**, bestehend aus einer **charmanten Villa mit Flair** und einem großzügigen Wirtschaftsgebäude bietet das perfekte Refugium für **Naturliebhaber & Ruhesuchende, Selbstversorger oder Pferdeliebhaber** - und das nur 15 Minuten von Wiener Neustadt entfernt. Den individuellen Nutzungsmöglichkeiten sind hier kaum Grenzen gesetzt.

Eine idyllische Straße führt zu diesem schönen Herrenhaus, welches ca.1905 errichtet wurde. Das imposante Bauwerk verfügt über **2 unabhängige Wohneinheiten** und ist somit bestens für Großfamilien, aber auch zu Vermietungszwecken geeignet. Es verfügt außerdem über eine zeitgemäße, neuwertige **Pelletsheizung**. Ebenso erneuert wurden die gesamten Wasserversorgungsrohre und Kanalleitungen zur Villa.

Die herrschaftlichen, hohen Räumlichkeiten der Villa geben allesamt einen einzigartigen Blick in die traumhafte Natur frei. Die gemächlichen Wohnräume verfügen über **gediegene Fischgrät Parkettböden** sowie **stilvolle Kachelöfen**, die für zusätzliche Wärme & Behaglichkeit sorgen.

Vor dem Haus erstrecken sich mehrere angelegte Steinterrassen, welche sich optimal für Obst- und Gemüseanbau eignen. Im **großzügig angelegten Wirtschaftsgebäude** samt Obstpresse kann die Ernte bestens verwertet bzw. gelagert werden. Etwaige Gerätschaften und Fahrzeuge finden dort ebenfalls Platz.

Mit einer **notwendigen Teilrenovierung** wird diese herrschaftliche Villa zu einem wahren Schmuckstück. Überzeugen Sie sich selbst vom Charme dieses ganz besonderen Anwesens!

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine ausführliche Besichtigung zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

### **VERKAUF & BERATUNG:**

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: [office@pure-immobilien.com](mailto:office@pure-immobilien.com)

Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbsterständlich für Sie unverbindlich und kostenlos.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden.

### **WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <8.500m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap