

Exklusives Hideaway vor den Toren Wiens | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 21296

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	500,00 m ²
Nutzfläche:	916,00 m ²
Gesamtfläche:	22.633,00 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	3
Stellplätze:	10
Garten:	22.000,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	5.700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"







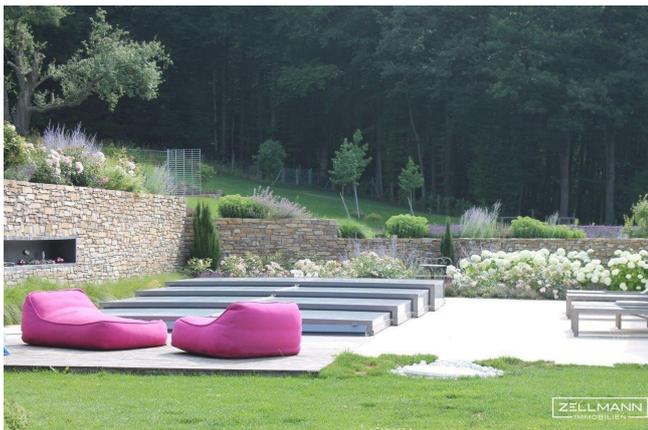






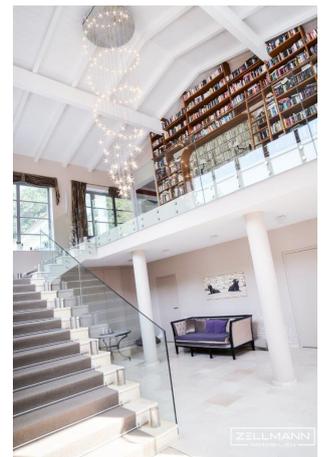






















Objektbeschreibung

Exklusives Anwesen vor den Toren Wiens

Wir präsentieren Ihnen eine einmalige Gelegenheit: **One in a Million**

Das Anwesen befindet sich 15 Minuten westlich von der Wiener Stadtgrenze. Über eine gut gepflegte Forststraße gelangt man zu diesem einmaligen Gebäude, das bereits 1799 erwähnt wurde.

Das Anwesen besteht aus zwei verbundenen Gebäuden, von denen das eine im Jahr 2012 zur Gänze neu erbaut wurde, während der andere Teil, ursprünglich aus dem Jahre 1799, im gleichen Jahr komplett saniert wurde. Die Außenanlagen wurden ebenfalls zu dieser Zeit komplett neugestaltet und u.a. im Jahr 2016 zu den 50 Schönsten Privatgärten Europas gekürt. Direkte Nachbarn gibt es keine.

Eigenschaften des Anwesens

Das über 22.000m² große Grundstück unterteilt sich in 2.500 m² Bauland, 15.648 m² Grünland und 4.485 m² Wald. Alle Gebäude sind mit Kaminen ausgestattet, und es steht eine große Fläche für die einfache Installation einer PV-Anlage zur Verfügung.

Es gibt zwei – durch einen Wintergarten - miteinander verbundene Gebäude, die sich auch gut für eine Großfamilie oder ein Mehrgenerationenhaus eignen würde. Neben den beiden Hauptgebäuden gibt es ein Gästehaus aus dem Jahr 2017, das als Bedienstetenhaus dient und alle Annehmlichkeiten für ein komfortables Leben bietet.

Gebäude 1 - Neubau

Der „Neubau“ besteht aus einem Untergeschoss und einem Obergeschoss, verfügt über eine Pelletsheizung, Fußbodenheizung und hochwertige Natursteinböden. Man betritt das Haus durch ein großes und elegantes Foyer, mit einem Schrankraum mit einem großen Schuh- und Abstellraum.

Ebenso gibt es im Foyer eine versteckte Garderobe und weiteren Stauraum. Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Fitnessraum, eine Sauna, sowie ein professionelles Indoor-Pool mit Gegenstromanlage in einem eigens klimatisierten und isolierten Raum.

Stau- und Technikräume ergänzen das Untergeschoss.

Das Obergeschoss ist mit Wintergarten, einer Galerie mit Bibliothek, einem großzügigen Wohnzimmer, 2 WCs, 2 Badezimmern, 2 Schlafzimmern, Schrankraum und Terrassen ausgestattet. Sowohl im Wohnzimmer, also auch im Wintergarten – mit Ausgang zum Outdoor-Pool, sind alle Anschlüsse für eine weitere Küche vorhanden.

Gebäude 2 – historisches Gebäude

Das zweite Gebäude ist ein historisches, jedoch komplett saniertes Bauwerk mit hochwertigen Natursteinböden und Steinwänden.

Es besteht aus einer 80 m² großen Wohnküche (mit einer großen Granitkochinsel mit Gaggenau-Geräten), einer 20 m² großen „Nutzküche“ (ebenfalls mit Gaggenau-Geräten), 2 Zimmern, WC und Bad. Über eine Wendeltreppe gelangt man auf eine Galerie, die als weiteres Schlafzimmer mit eigenem Wohnzimmer genutzt werden kann. Ein Wintergarten verbindet das Gebäude 1 mit dem Gebäude 2, sowie der Garage mit Werkstatt und Bad / WC.

Ein charmanter, großzügiger mediterraner Innenhof, windgeschützt durch Natursteinmauern, mit einem historischen französischen Brunnen sowie einem Edelstahl-Wasserfall rundet das Gesamtbild ab.

Weitere Einrichtungen:

Das Grundstück bietet zudem eine großzügige Doppelgarage von 90 m² mit elektrischen Toren, Natursteinboden mit Fussbodenheizung, zusätzlich einer großen Werkstatt, mit eigenem Eingang und kleinem Vorplatz, Küchenzeile und Badezimmer.

Ein 60m² großes Gäste- Angestelltenhaus ist ebenfalls vorhanden, sightgeschützt von den Hauptgebäuden. Es verfügt über ein Schlafzimmer, eine Wohnküche, ein Bad/WC und wird mit einem Kaminofen sowie Decken-IR-Heizpaneelen beheizt. Neben dem Gartenhaus befinden sich zwei geräumige Geräteschuppen, einer davon isoliert, sowie ein moderner Erdkeller.

Gartenanlage:

Die Gartenanlage wurde von einem renovierten Gartengestalter geplant und angelegt. Handgefertigte Natursteinmauern vermitteln ein mediterranes Gefühl. Ein großer Naturteich (über 600m² und bis 3m Tiefe) mit Steg ist der Mittelpunkt. Neben einem Edelstahl-Outdoorpool gibt es weiters einen hochwertigen Whirlpool für 4 Personen, einen Boccia-Platz (Originalmaße mit Natursteinbänden), sowie 15 Corten-Stahl-Hochbeete, einen Grillplatz für 15 Personen, sowie weitere Sitz- und Ruheplätze. Der gesamte Garten wurde neu angelegt, der Altbaumbestand allerdings erhalten. Vor dem Haus fließt ein Bach, es gibt etliche sehr alte Bäume am Grundstück.

Sonstiges:

Das Anwesen befindet sich im Biospährenpark und eine weitere Bebauung ist auf Grund der Bauordnung nicht möglich. Aber auch nicht vor, hinter oder neben dem Anwesen, damit befindet man sich in einer einzigartigen Lage. Allerdings gibt es eine Genehmigung für ein Bauprojekt für eine Tiefgarage/ Anlage in der Größe von 283m² (Pläne dafür sind vorhanden). Die Zufahrt über die Forststraße ist im Grundbuch eingetragen.

Hinweis

Bitte zögern Sie nicht, uns über dieses Webportal zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten. Gerne senden wir Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen, Grundbuchauszug, Pläne und Fotos zu.

highlights:

Dieses prächtige Anwesen bietet eine Vielzahl an Ausstattungen wie Dielen, Fliesen, Granit, Parkett, Steinboden, Pellets, Fußbodenheizung, Wohnküche, offene Küche, Südostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Bad mit WC, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Parkplatz, Tiefgarage, Abstellraum, Außendusche, Fitnessraum, Grillstelle, Sauna, Sporteinrichtungen, Swimmingpool, Wasch- / Trockenraum, Weinkeller, Wellnessbereich, Whirlpool, Wintergarten, Glasfaseranbindung und vieles mehr.

Dieses einzigartige Anwesen bietet einen komfortablen Lebensstil und Privatsphäre in unvergleichlicher Lage. Es ist mehr als nur ein Zuhause - es ist ein Lebensstil. Es ist perfekt für diejenigen, die die Ruhe des Landlebens suchen, aber gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen.

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das

sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap