Herrschaftlicher Winzergutshof im idyllischem Kamptal - Luxus - Eleganz und Perfektion

Objektnummer: 1295

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3491 Straß im Straßertale
Baujahr:	1750
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	1.059,49 m²
Nutzfläche:	1.387,52 m²
Gesamtfläche:	1.387,52 m²
Zimmer:	18
Bäder:	8
WC:	13
Balkone:	2
Terrassen:	2
Keller:	300,00 m²
Heizwärmebedarf:	192,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	3.700.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.666,63 €

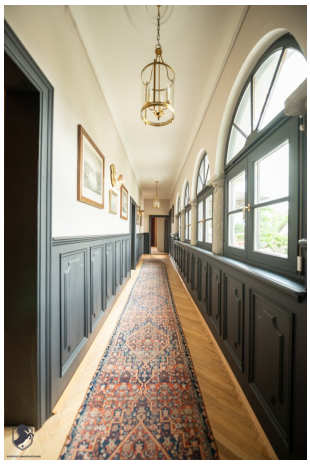
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Liegenschaft** vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Der repräsentative **Winzergutshof** verfügt über eine **Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 1.400 m²** und eignet sich sowohl als exklusives Privatdomizil als auch für vielfältige gewerbliche Nutzungen.

Die Übergabe erfolgt **inklusive des gesamten Inventars** sowie eines stilvollen und hochwertigen Interieurs.

Historie & Architektur

Die rund **200 Jahre alte Biedermeier-Fassade** an der Talstraße mit ihren original erhaltenen Fensterläden verleiht dem Anwesen eine eindrucksvolle Präsenz. Durch die historische Toreinfahrt gelangt man in einen **uneinsehbaren, großzügigen Innenhof**, dessen romantische Atmosphäre von alten Rebstöcken und historischen Gebäuden geprägt ist.

Teile des Ensembles stammen aus dem **17. und 18. Jahrhundert**. Das Anwesen besteht aus dem Wohnhaus sowie zahlreichen Neben- und Wirtschaftsgebäuden.

Wohnhaus

Beim Betreten des Wohnhauses beeindruckt das elegante **Vestibül**, das zu den stilvoll ausgestatteten Wohnräumen führt.

Wohnfläche ca. 380 m², bestehend aus:

- 7 Zimmern
- 3 Bädern
- 4 Toiletten
- Sauna
- Dachterrasse mit Außenküche

Alle Räume strahlen historischen Charme aus, während **Sanitärbereiche und Küchen modern und hochwertig ausgestattet** sind.

Nebengebäude & Veranstaltungsbereiche

Der übrige Teil des Gebäudeensembles umfasst **ca. 700 m²** und bietet:

- 11 Räume
- 4 Küchen
- 5 Bäder
- 9 Toiletten
- 3 Salons
- Catering-Küche
- Bibliothek
- Bauernstube
- Gästezimmer
- Bar- / Loungebereich

Diese Bereiche eignen sich hervorragend für Veranstaltungen, Seminare, Gastronomie oder exklusive Gästebewirtung.

Keller & Wirtschaftsräume

Zusätzlich stehen zur Verfügung:

- **ca. 300 m²** Keller-, Neben- und Wirtschaftsräume
- Historische **Kellerwelten unter dem Anwesen** im Originalzustand
- Gesamtfläche der Kelleranlagen: **ca. 500 m²**
- Historische Weinflaschen und Weinfässer aus dem ehemaligen Traditionsbetrieb

Garten & Außenanlagen

Ein gemütlicher, ländlich-rustikaler Durchgang mit großzügigem Sitzbereich führt in den **weitläufigen, liebevoll gestalteten Garten**.

Dieser gliedert sich in:

- Schotter-Terrasse
- Drei Gartenterrassen mit Rasenflächen und blühenden Sträuchern

Von hier aus genießt man einen **herrlichen Blick auf die Weinberge des Kamptals**.

Weitere Highlights:

- Imposante Ostfassade mit Stützmauern, Türmchen und Säulen
- Feuerstelle
- Pavillon
- Zwei Gartenhäuser
- Technische Vorrichtungen für den Bau eines Swimmingpools vorhanden

Zusätzliche Grundstücke & Erschließung

Ein romantischer Gartenweg entlang der Südseite führt unter Kugelbäumen und Rosenbögen zu einem idyllischen Ortsweg entlang eines Baches, der den historischen Dorfplatz von Straß mit der umliegenden Weinlandschaft verbindet.

Über eine **eigene Holzbrücke** gelangt man zu einem weiteren Grundstück, das als **Besucherparkplatz für ca. 50–60 Fahrzeuge** genutzt werden kann.

Fazit

Diese einzigartige Liegenschaft bietet ein **luxuriöses, repräsentatives Zuhause** in einer der begehrtesten Regionen Niederösterreichs. Historische Substanz, außergewöhnliche Architektur, großzügige Flächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Anwesen zu einer absoluten Rarität.

Rechtlicher Hinweis

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer nach Aufklärung über die Vorlagepflicht und Aufforderung zur Erstellung noch nicht vorgelegt. Es gilt daher zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Für die tatsächliche Energieeffizienz wird keine Gewähr oder Haftung übernommen.

Der Vermittler ist als **Doppelmakler** tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap