

**Sonniges Landhaus in absoluter Ruhelage: stilvoll,  
luxuriös und märchenhaft**



**Objektnummer: 5244**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2731 Urschendorf
<b>Wohnfläche:</b>	460,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Kaufpreis:</b>	1.095.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Viktoria Wurmbrand**

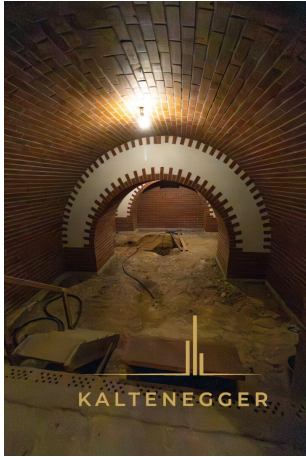
Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 676 7508206

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





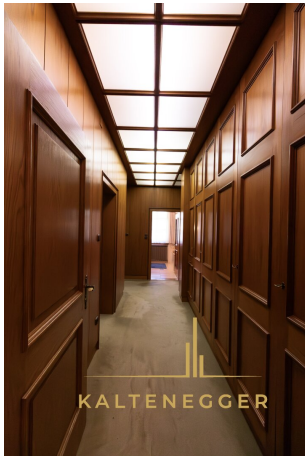
















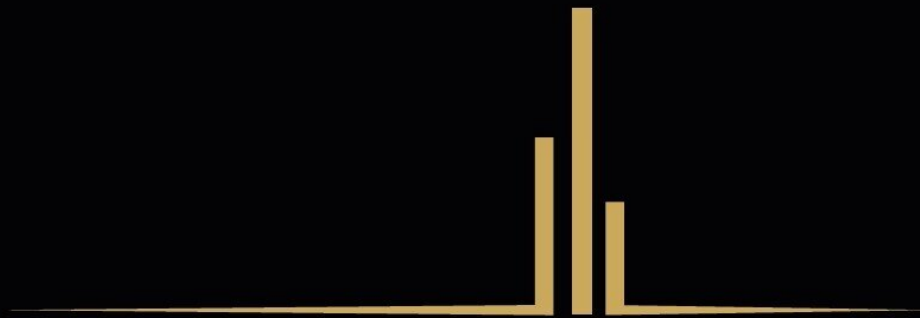
KALTENEGER



KALTENEGER



KALTENEGER



KALTENEGER

## Objektbeschreibung

Diese atemberaubende Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Zuhause wünschen können. Mit einer **Gesamtfläche von 460 m<sup>2</sup>** und 10 geräumigen Zimmern, ist dieses Haus perfekt für eine große Familie oder für diejenigen, die viel Platz für ihre Hobbys und Interessen benötigen.

Das Haus ist ideal gelegen in einer ruhigen und malerischen Gegend in Urschendorf, umgeben von einer atemberaubenden Landschaft mit Bergblick, Fernblick und Grünblick. Lassen Sie sich jeden Morgen von der Schönheit der umliegenden Natur verzaubern und genießen Sie die Ruhe und Entspannung, die dieses Haus bietet.

Bei der Gestaltung und Ausstattung dieses Hauses wurde großer Wert auf Eleganz und Qualität gelegt. Der Parkett-, Stein- und Teppichboden verleiht dem Haus ein edles und gemütliches Ambiente. Die moderne Gas- und Kaminheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Zusätzlich gibt es einen Personenaufzug, der Ihnen das Leben erleichtert und Ihnen das Gefühl von Luxus vermittelt.

Die großzügige und offene Raumaufteilung bietet viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ob Sie ein gemütliches Familienessen in der geräumigen Küche oder ein elegantes Abendessen im Esszimmer genießen möchten, dieses Haus bietet Ihnen die perfekte Kulisse für unvergessliche Momente.

Die 10 Zimmer sind alle lichtdurchflutet und bieten einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Natur. Die Zimmer können als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden - Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Das Haus verfügt außerdem über eine Garage und ausreichend Stellplätze für Ihre Fahrzeuge. Die zentrale Lage bietet Ihnen eine gute Anbindung an die umliegenden Geschäfte, Schulen und Freizeitmöglichkeiten.

Genießen Sie die warmen Sommerabende auf der großzügigen Terrasse mit Blick auf den Garten oder entspannen Sie im gepflegten Garten mit einem Glas Wein und lassen Sie den Tag ausklingen.

Verpassen Sie nicht die Chance, dieses einzigartige Haus zu besichtigen und sich von seinem Charme verzaubern zu lassen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen.

**Überblick:**

8.915 m<sup>2</sup> Grundfläche

460 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

**Im EG:**

- Großes Entree Marmorfussboden
- 1 Küche mit Marmorablageflächen und Marmorfussboden
- 1 Speisezimmer mit Fischgrät-Parkett
- 1 Wohnsalon mit Kachelofen und Fischgrät-Parkett
- 2 große Schlafzimmer
- 1 Bibliothek
- 1 Wintergarten mit Kamin, St. Margarethner Sandstein-Fussboden
- 1 Gästesalon
- 1 großes Arbeitszimmer mit großer Terrasse
- 2 Bäder, davon 1 mit Sauna, Dampfkabine und Whirlpool
- 2 Toiletten

**im OG:**

- 1 Vorraum
- 1 Wohnzimmer mit Schrankraum
- 2 Schlafzimmer
- 1 große Wohnküche
- 1 Waschküche
- 1 Bad mit WC

**Dachboden:**

- ca. 200 m<sup>2</sup> unausgebaute Fläche

**Keller:**

- 1 große Garage
- 1 Werkstatt
- 1 kleiner Abstellraum
- 1 großer Abstellraum/ Sportraum
- 1 Vorratsbereich (3 Räume)

- 1 großes Stüberl
- 1 Backstein-Gewölbekeller
- 1 Arbeits/ Holzvorratsraum verflies
- 1 Lagerraum
- 1 Heizraum (Gasheizung und Holzvergaserkessel)
- 1 Vorraum
- 1 WC

- Weiters gibt es einen großen Gartenschuppen,

- riesiger Garten mit Altbaumbestand.

- Absolute Grünruhelage, unverbaute Blick Richtung Schneeberg, Hohe Wand, Seebenstein und Rosalia.

Die Möglichkeit einer Teilung bzw. Verkleinerung des Grundstücks, ist ebenso möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.