Exklusives Haus mit traumhaftem Garten



Große Terrasse mit Edelstahl-Überlaufpool

Objektnummer: 8164/1993

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3482 Gösing am Wagram
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	477,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	200,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	2.850.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

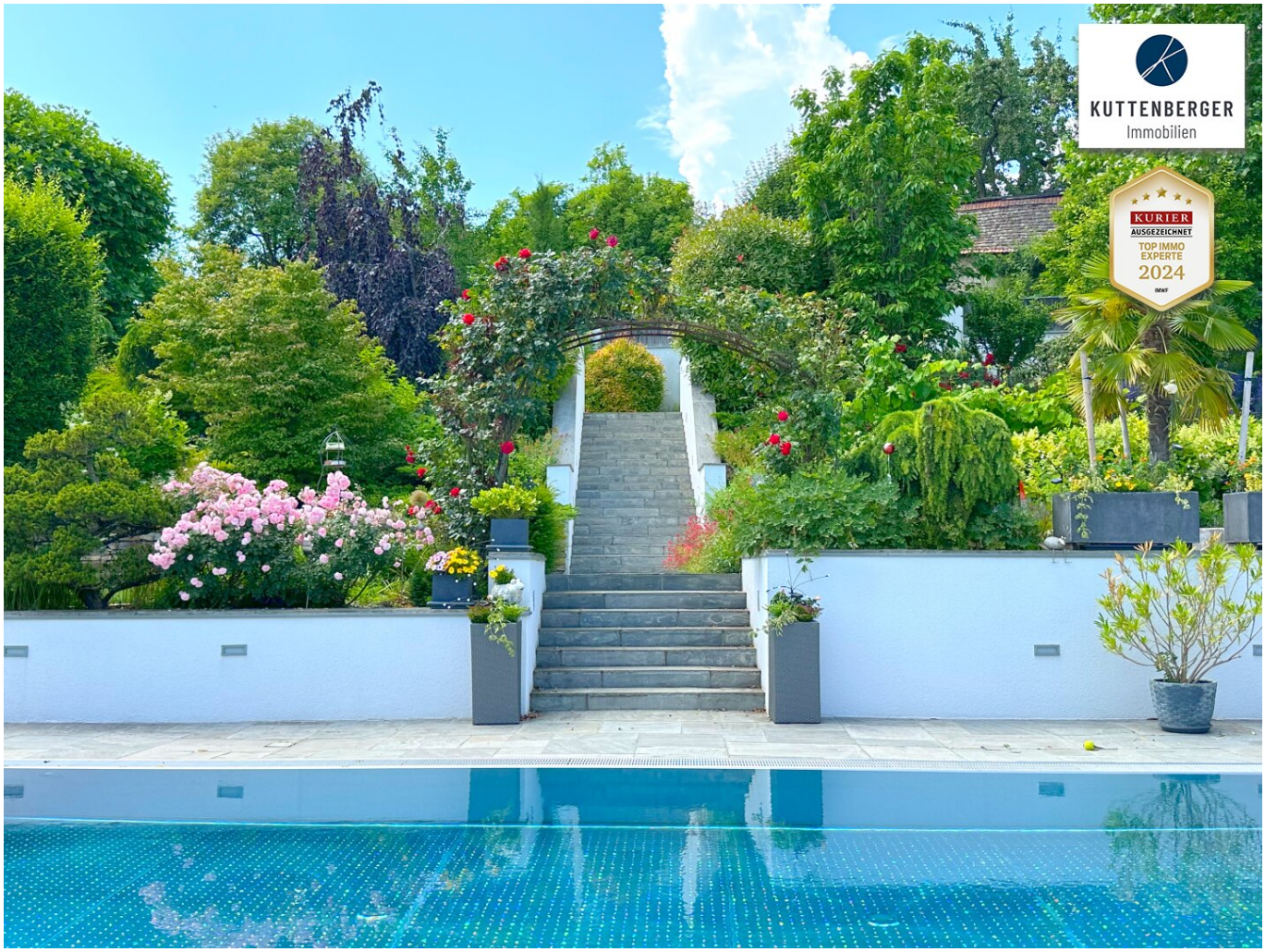
Ihr Ansprechpartner



Andreas Kuttenberger

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

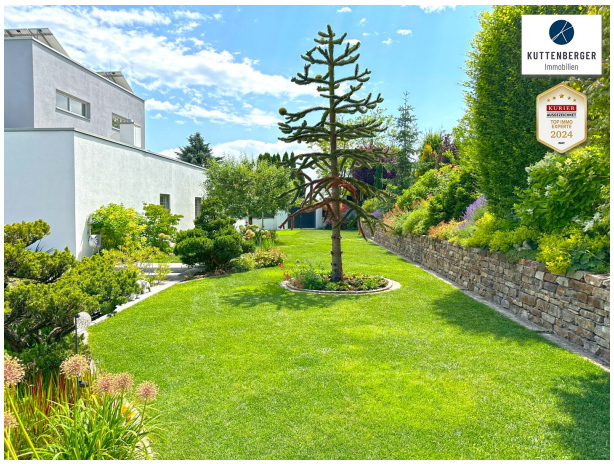
T +43 676 5150000


KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024

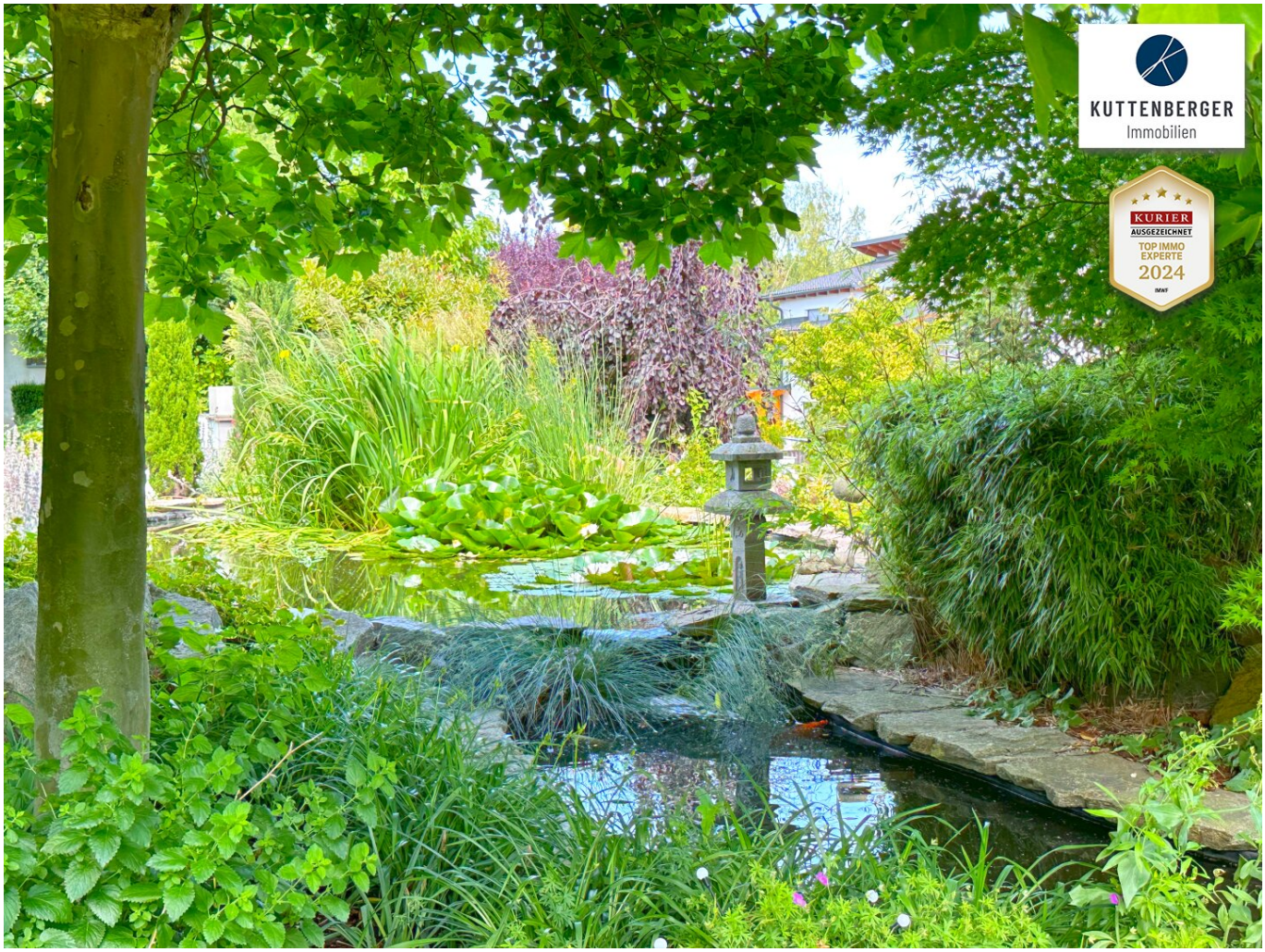

Wieviel ist meine Immobilie wert?
Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at
Welche Immobilie möchten Sie bewerten?

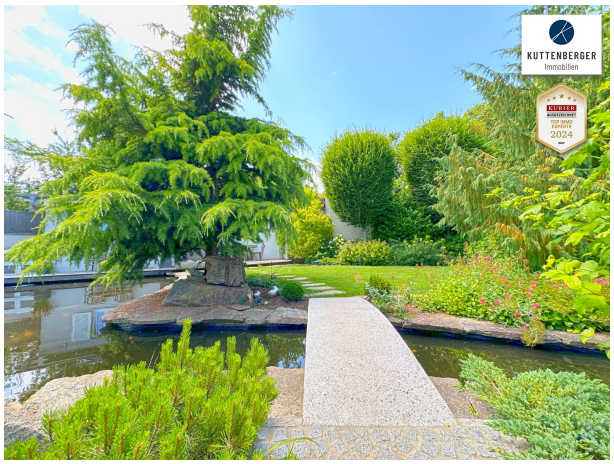

KUTTENBERGER
Immobilien



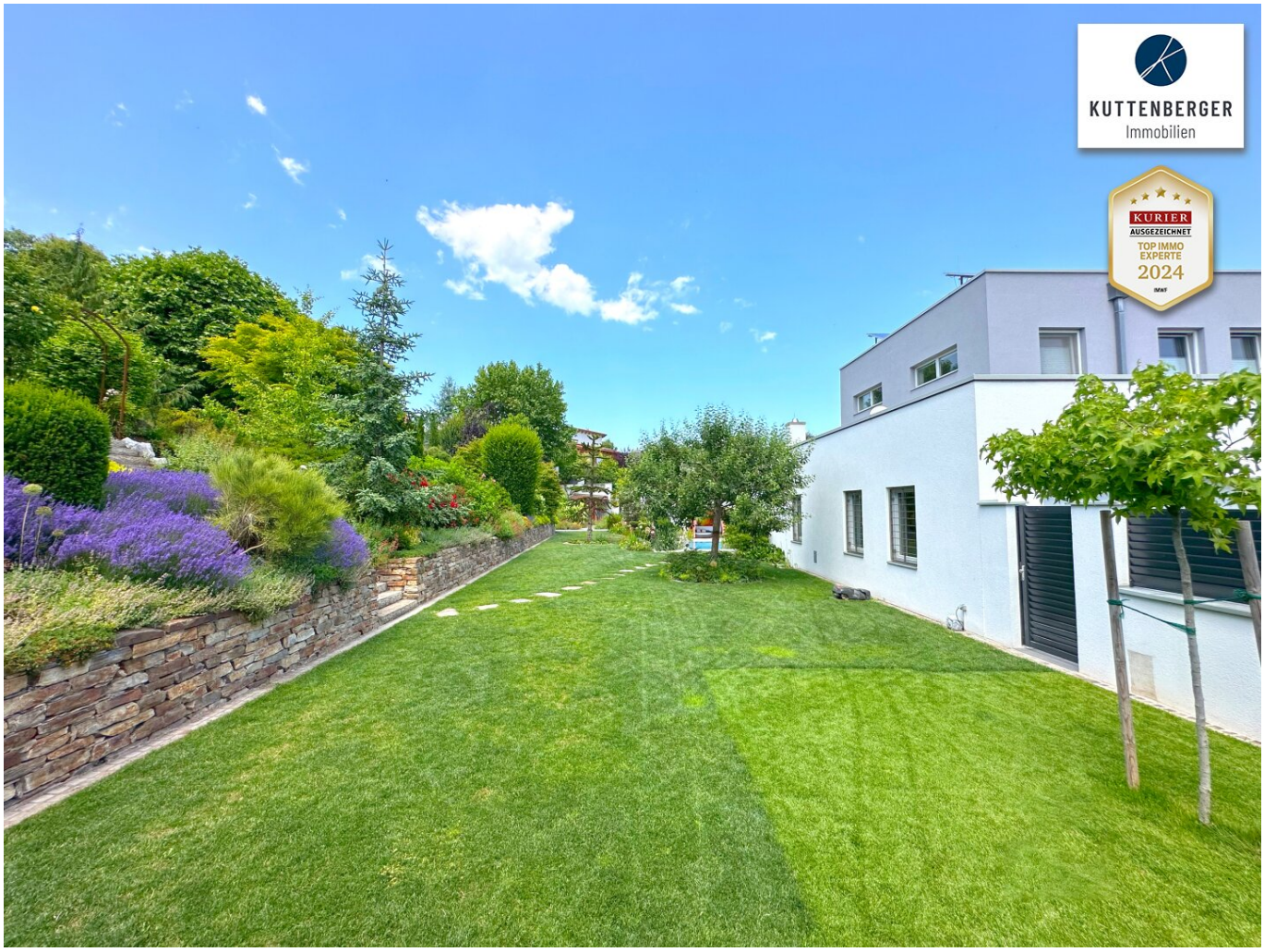








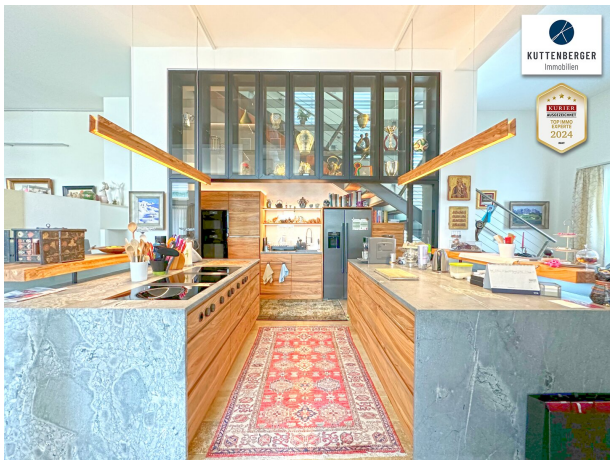


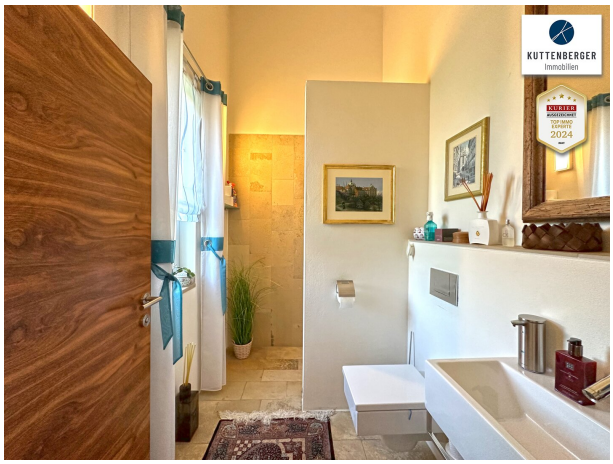






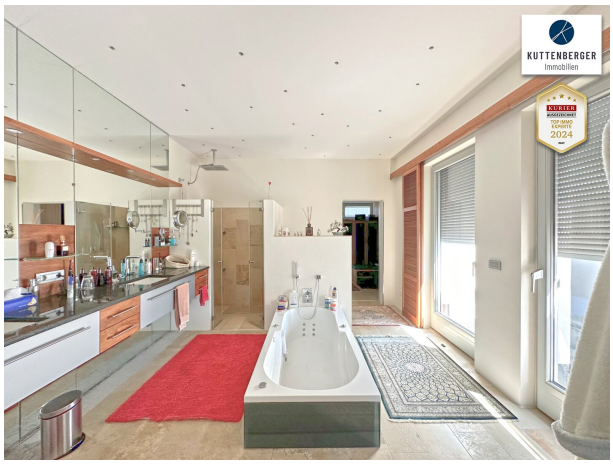




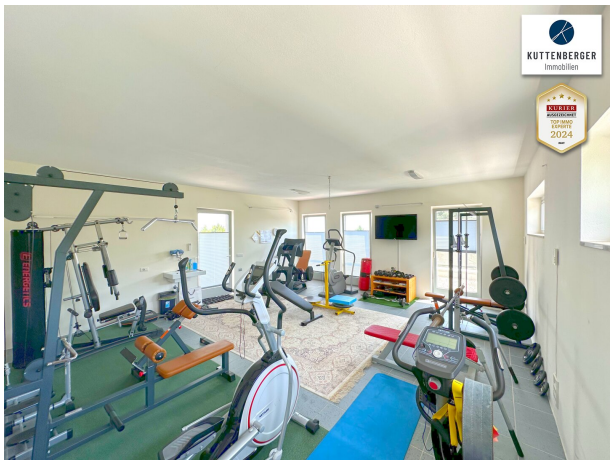



KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
IMWF

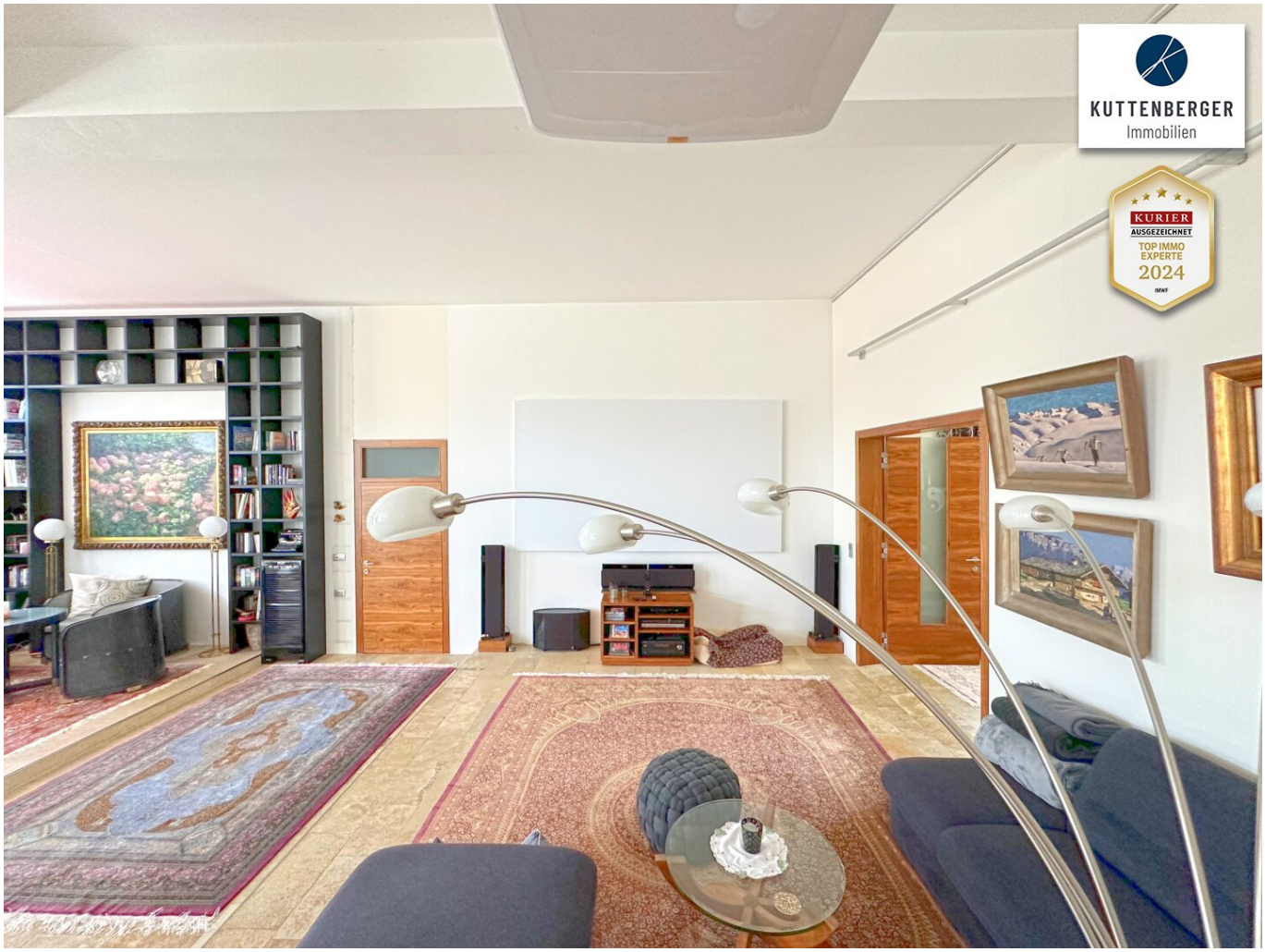

KUTTENBERGER
Immobilien

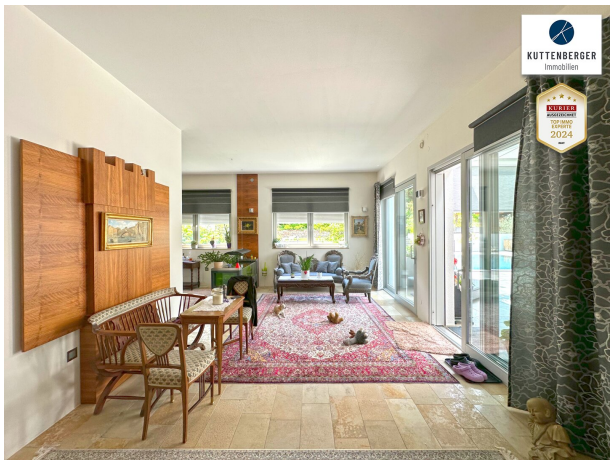

KUTTENBERGER
Immobilien

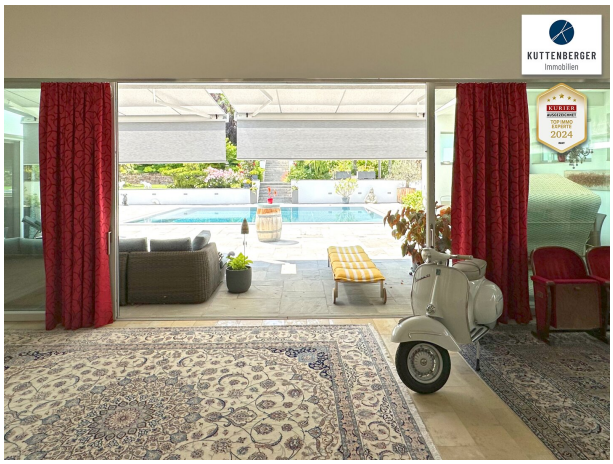

CHANEL
KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024


KUTTENBERGER
Immobilien

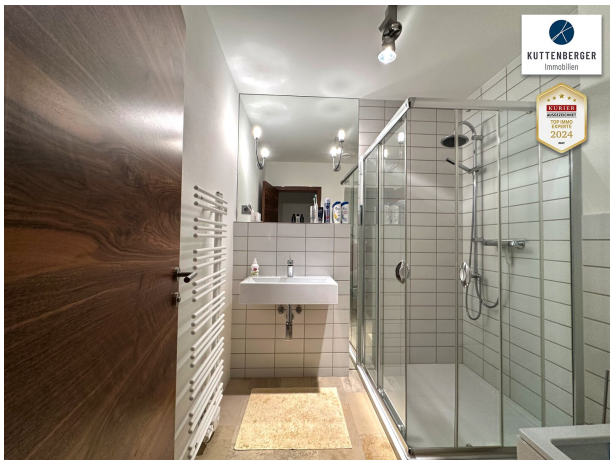

KUTTENBERGER
Immobilien

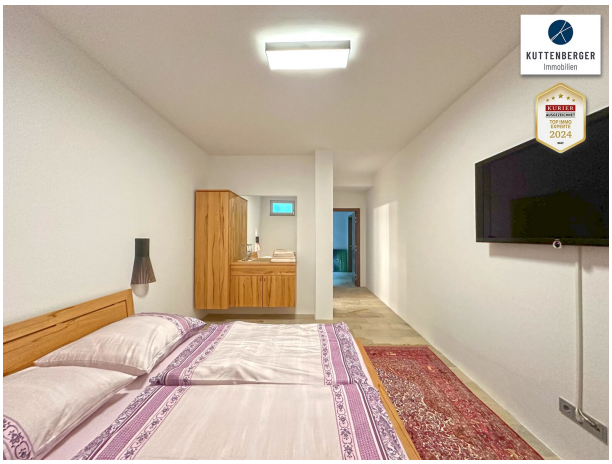













KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
TOP IMMO
EXPERTE
2024
IMWF
SXC 8

Objektbeschreibung

Luxusdomizil mit Traumgarten in beliebter Weinregion

30min von Wien entfernt, **am nordwestlichen Rande vom Bezirk Tulln** in der beliebten Weinregion WAGRAM befindet sich dieses Luxusdomizil, welches nahezu alle Ansprüche an Ihr neues Traumhaus erfüllt!

Im Jahr 2005 wurde auf knapp 3.000m² Grundstücksfläche der Südtrakt dieses modernen Traumhauses errichtet und **2009** um einen umfangreichen Zubau (Nordtrakt) samt Keller erweitert. Beide Trakte sind intern verbunden, verfügen aber auch jeweils über einen separaten Eingang und je eine eigene Doppelgarage.

Wenige Jahre später, um 2011/2012 wurden dann der traumhafte Garten angelegt und die Außenanlagen komplettiert.

Alle Etagen sind mittels Personenaufzugs erreichbar.

Raumprogramm:

Über den linken der beiden Hauseingänge betritt man den **Süd-Trakt** durch seinen luftigen Wohnbereich (4m Raumhöhe) mit offener Küche, Essplatz und Wohnbereich mit Heimkinoecke. Im Eingangsbereich findet man außerdem ein Gäste-WC mit Dusche und ein Arbeitszimmer. Über 2 Terrassentüren betritt man die weitläufige Süd-Terrasse mit Gartenteich und Wasserfall.

Ein teils offener Treppenaufgang führt hinter der Küche vorbei ins **Obergeschoß** mit Master Bedroom inkl. Schrankraum und En-Suite Badezimmer.

Ein Atelieraum, derzeit als Fitnessraum genutzt und eine große Terrasse mit Fernblick komplettieren das Raumangebot im Obergeschoß.

Den **Nord-Trakt** erreicht man aus dem Wohnbereich durch einen Verbindungsbereich mit einer einladenden Bar samt Bierschank und Glass Rinser, von wo man auch zum traumhaften Garten und der weitläufigen Pool Area mit einem großzügigen Edelstahl-Überlaufpool (6m x 10m) und verschiedenen, teils überdachten Terrassenbereichen gelangt. Diese Erweiterung wurde 2009 durchgeführt und beinhaltet eigenen weiteren, großzügigen Bereich, teils als "Sommerwohnzimmer" mit ebenso direktem Ausgang zur Pool Area und teils als Büro/Atelier genutzt.

Hier befindet sich außerdem der zweite Hauseingang mit Vorraum und einem weiteren

Gäste-WC sowie die zweite Doppelgarage.

Der rund 201m² große **Kellerbereich** beinhaltet neben der Haustechnik auch 2 geräumige Gästezimmer mit jeweils eigenem Badezimmer sowie eine kleine Wellness-Oase mit Whirlpool und Liegeflächen. Hier wäre auch genug auch Platz für eine Infratotkabine bzw. Sauna.

Ein geräumiger Personenaufzug für 12 Personen wurde 2009 eingebaut und verbindet alle 3 Ebenen.

Ein weiteres Highlight ist zweifelsohne der **traumhafte Garten**: Die parkähnlichen Grünflächen mit weitläufigem Koi Teich und Wasserspielen erstrecken sich über mehrere Ebenen, die üppige Bepflanzung und die Terrasse am neben dem romantischen Gartenhäuschen am Koi Teich laden zum Verweilen ein.

Weitere Details dieser exklusiven Liegenschaft:

- Wohnfläche: ca. 477m²

- Kellerfläche: ca. 201m²

- Terrassenfläche mit Pool Area: ca 250m²

- 2 Doppelgaragen = 4 Garagenplätze sowie 2-3 Stellplätze auf Eigengrund

- Heizung: Erdwärme (Tiefenbohrung)

- Photovoltaik-Anlage mit 20 kWp

- Zentralstaubsauger

- kontrollierte Wohnraumlüftung

- Edelstahl (Niro) Überlaufpool mit Ozon-Desinfektionsanlage

- Raffstores bzw. Außenrollos

- Bus-System

Wichtige Information zur Raumaufteilung für Familien mit Kindern: Die aktuelle Grundrissgestaltung bietet nur 1 Schlafzimmer, welches sich im Obergeschoß des Südtrakts befindet. Im Nordtrakt könnten mit baulichen Maßnahmen im Bereich des Sommerwohnzimmers bzw. Büros auch 1-2 weitere Schlafzimmer samt Bädern errichtet werden.

Durch die beiden getrennten Eingänge wäre auch eine Kombination aus "Wohnen und Arbeiten" oder ein Domizil für 2 Familien gut umsetzbar.

Wir laden Sie ein diese besondere Liegenschaft mit ihrem traumhaften Garten auf sich wirken zu lassen! Es würde uns freuen, Ihnen dieses besondere Juwel persönlich präsentieren zu dürfen.

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- - - - Suchagent anlegen - - -
- - - - Verkaufsberatung anfragen - - -
- - - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -
- - - - Immobilie online bewerten - - -
- - - - Email-Newsletter anmelden - - -

KUTTENBERGER IMMO wurde **vier Jahre in Folge** ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026**! *(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und*

Wirtschaftsforschung)

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <7.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <7.000m
Polizei <7.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap