1.000 m² Chalet mit Fernblick - 1ha Grund - Hohe Wand (45 min von Wien)

Objektnummer: 25017

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Chalet
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2724 Stollhof
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.000,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	480,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 211,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	790.000,00 €

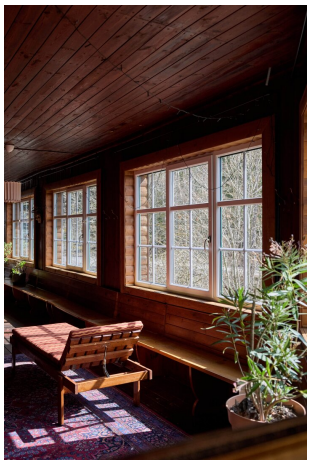
Provisionsangabe:

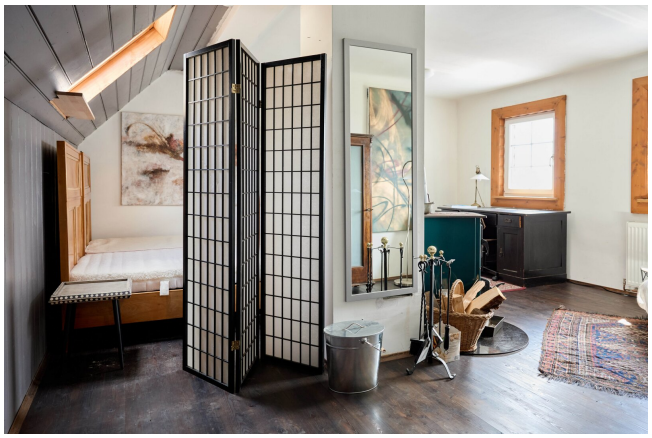
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

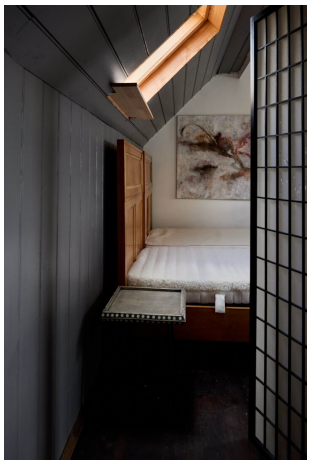
Ihr Ansprechpartner

Mag. Mario Rauch

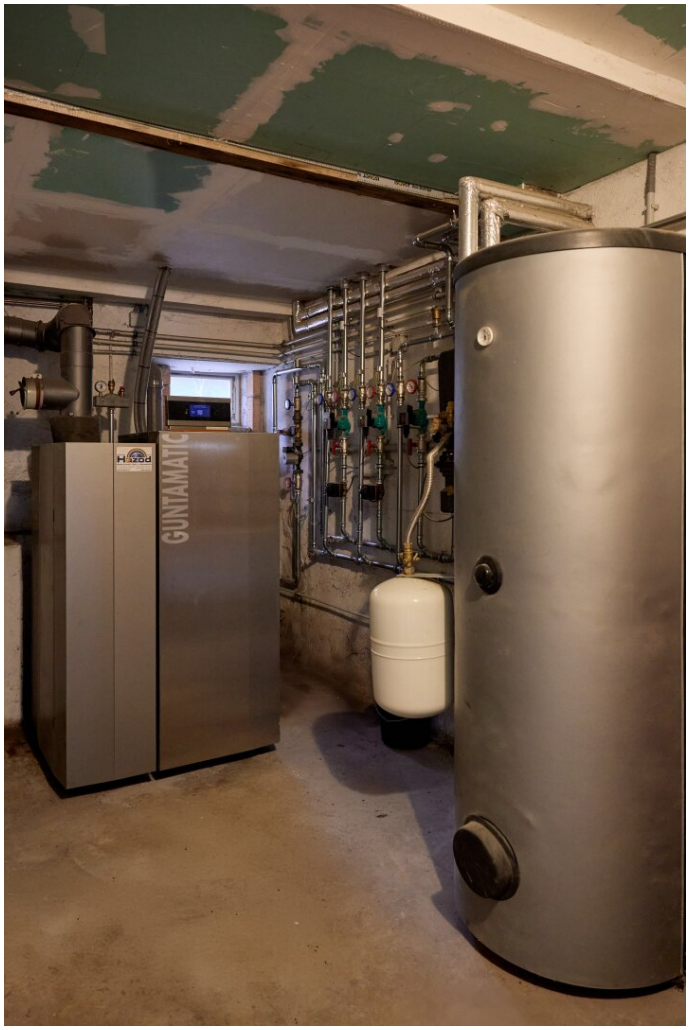
Rauch Immobilien GmbH
Maria Theresien Straße 32-34/17
1010 Wien

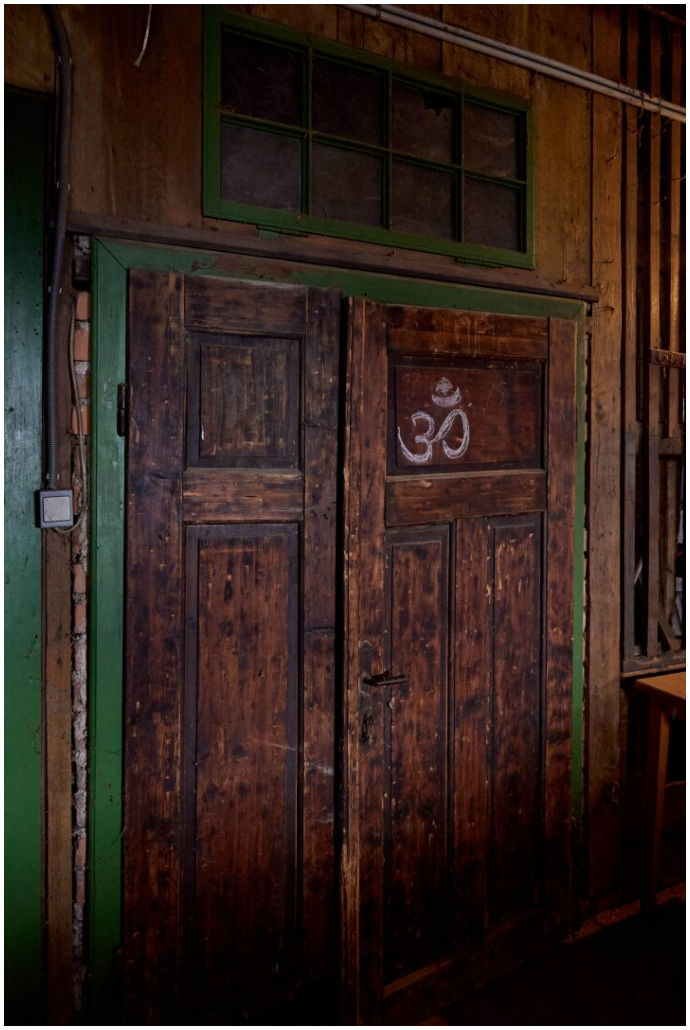


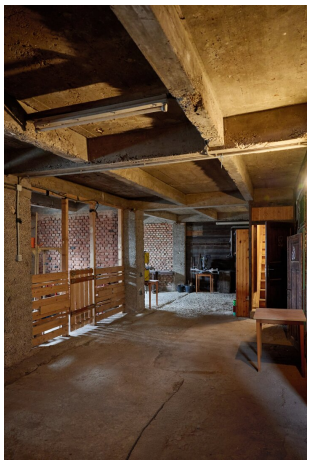




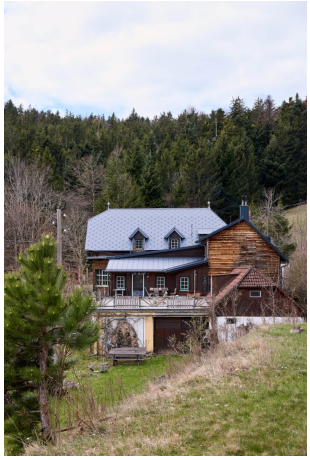
GUNTAMATIC

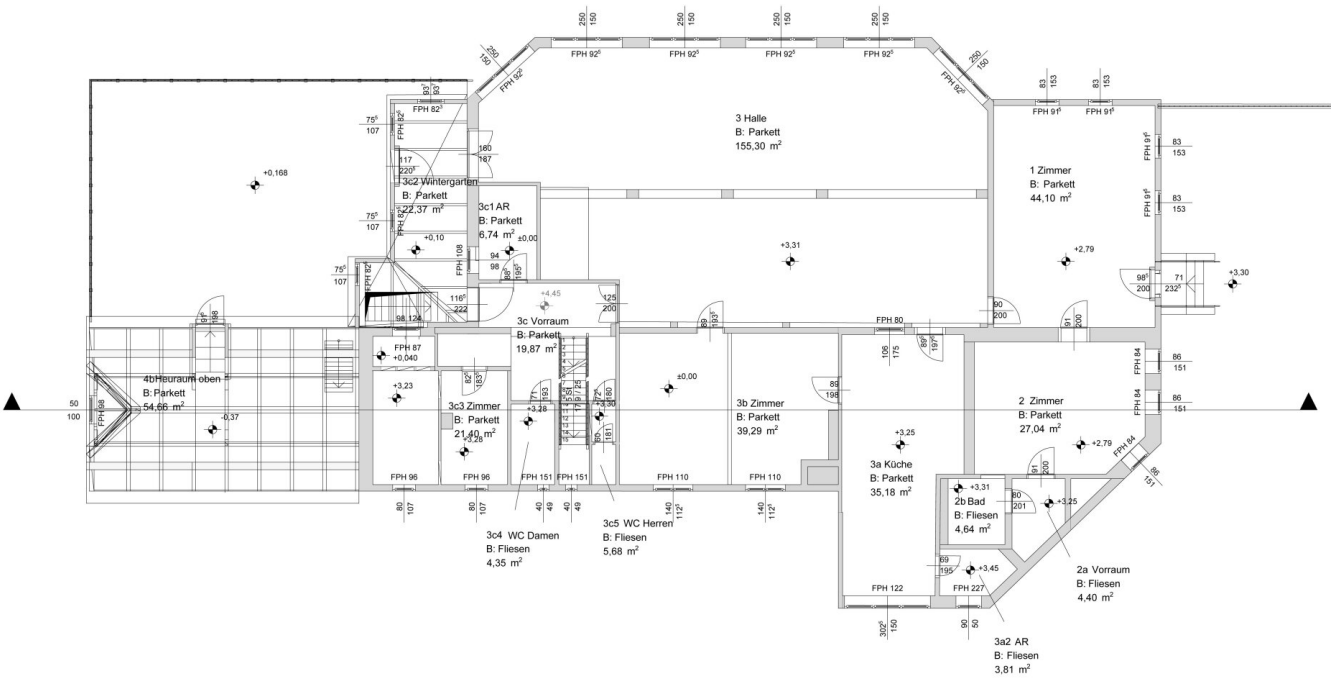

GUNTAMATIC

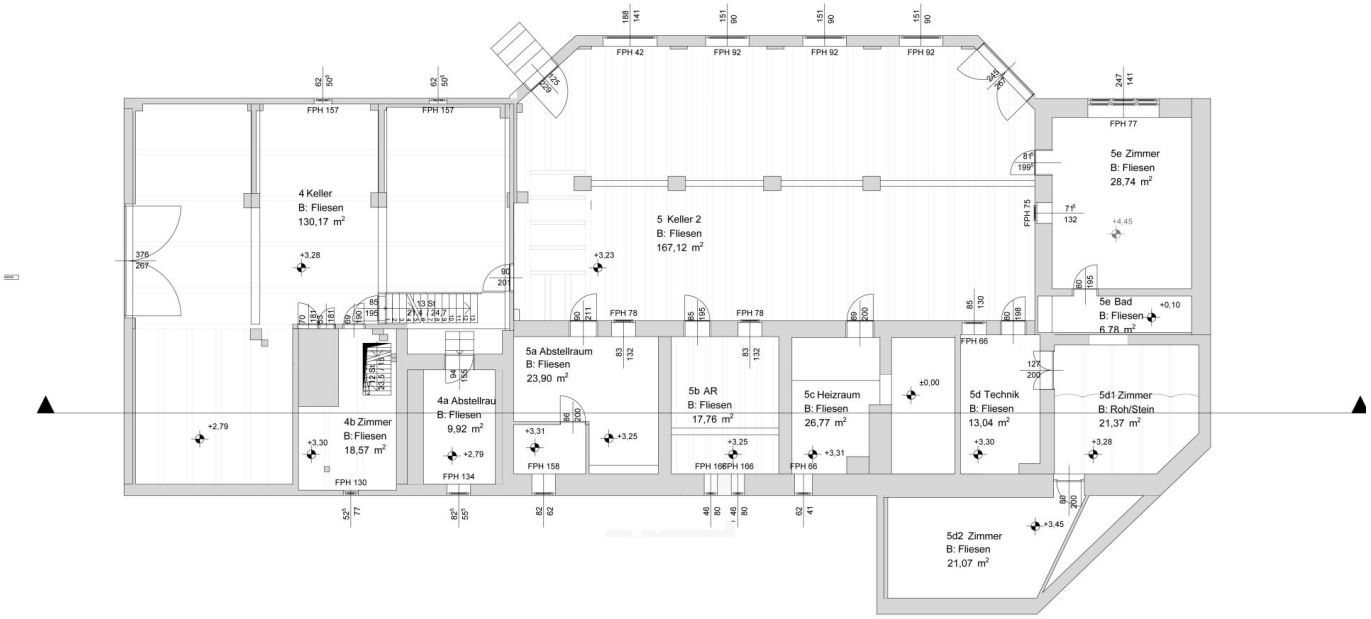


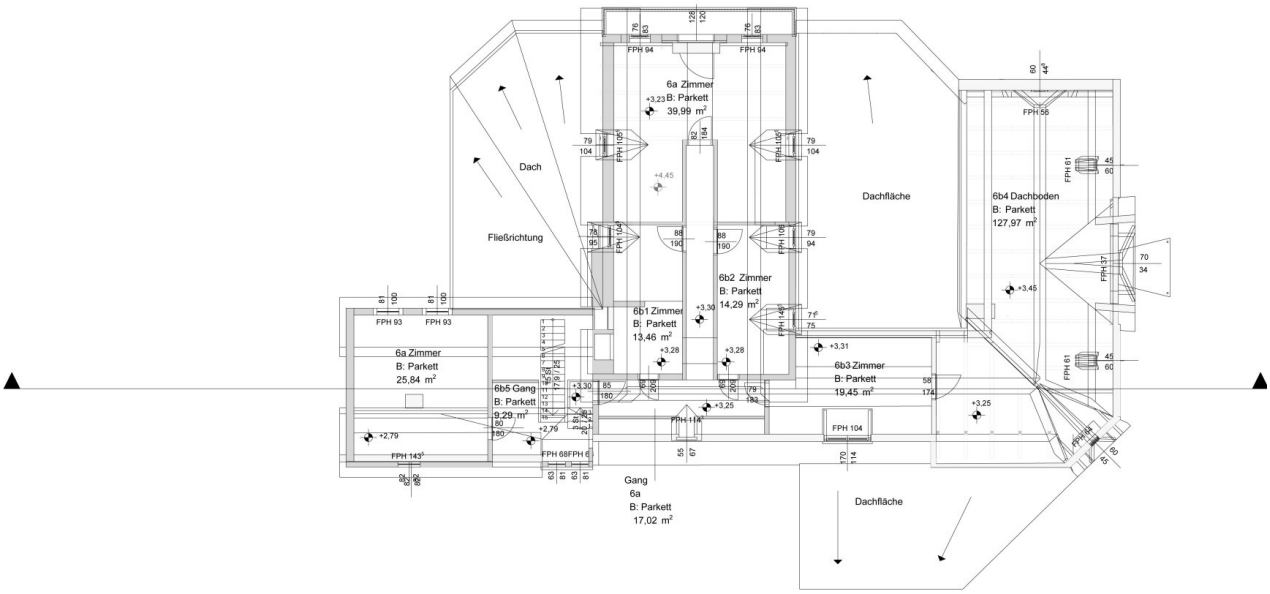


55




3 Halle
B: Parkett
155,30 m²
1 Zimmer
B: Parkett
44,10 m²
3c2 Wintergarten
B: Parkett
22,37 m²
3c1 AR
B: Parkett
6,74 m²
3c Vorraum
B: Parkett
19,87 m²
4bHeuraum oben
B: Parkett
54,66 m²
3c3 Zimmer
B: Parkett
21,40 m²
3b Zimmer
B: Parkett
39,29 m²
2 Zimmer
B: Parkett
27,04 m²
3a Küche
B: Parkett
35,18 m²
2b Bad
B: Fliesen
4,64 m²
2a Vorraum
B: Fliesen
4,40 m²
3c4 WC Damen
B: Fliesen
4,35 m²
3c5 WC Herren
B: Fliesen
5,68 m²
3a2 AR
B: Fliesen
3,81 m²


4 Keller
B: Fliesen
130,17 m²
5 Keller 2
B: Fliesen
167,12 m²
5e Zimmer
B: Fliesen
28,74 m²
5e Bad
B: Fliesen
6,78 m²
5a Abstellraum
B: Fliesen
23,90 m²
5b AR
B: Fliesen
17,76 m²
5c Heizraum
B: Fliesen
26,77 m²
5d Technik
B: Fliesen
13,04 m²
5d1 Zimmer
B: Roh/Stein
21,37 m²
5d2 Zimmer
B: Fliesen
21,07 m²
4b Zimmer
B: Fliesen
18,57 m²
4a Abstellrau
B: Fliesen
9,92 m²
FPH 157
FPH 42
FPH 92
FPH 77
FPH 75
FPH 78
FPH 66
FPH 158
FPH 166
FPH 134
FPH 130


6a Zimmer
B: Parkett
39,99 m²
Dach
Fließrichtung
Dachfläche
6b4 Dachboden
B: Parkett
127,97 m²
6b2 Zimmer
B: Parkett
14,29 m²
6b1 Zimmer
B: Parkett
13,46 m²
6a Zimmer
B: Parkett
25,84 m²
6b5 Gang
B: Parkett
9,29 m²
6b3 Zimmer
B: Parkett
19,45 m²
Gang
6a
B: Parkett
17,02 m²
Dachfläche
FPH 94
FPH 64
FPH 58
FPH 61
FPH 137
FPH 93
FPH 143
FPH 68
FPH 114
FPH 104
+3,23
+4,45
+3,30
+3,28
+3,31
+3,25
+3,45
+2,79

-0,37
+0,168
±0,00
+0,040
+3,28
+3,25
+3,30
+3,23
+3,28
+3,31
+3,45
+4,45
+0,10
±0,00
+2,79
+2,79
+3,30

Objektbeschreibung

Einmaliges Chalet mit Geschichte und Fernblick – auf der Hohen Wand

Suchen Sie das Besondere? Ein Rückzugsort inmitten unberührter Natur – und dennoch nur eine knappe Stunde von Wien entfernt? Dieses außergewöhnliche Anwesen auf der **Hohe Wand-Straße / Stollhof** bietet genau das: Ruhe, Raum und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten auf einem historischen Boden.

Highlights der Immobilie:

- **Gesamtfläche:** ca. 1 Hektar Eigengrund (davon ca. 2.900 m² Baugrund, Rest Landwirtschaft)
- **Nutzfläche Chalet:** ca. 1.000 m² (EG: 380 m² | OG: 125 m² | UG: 480 m²)
- **Zusätzlich:** 130 m² unausgebauter Dachboden, 70 m² Terrasse, 50 m² Heuboden, 450 m² asphaltierter Parkplatz
- **Widmung:** „BS – Fremdenverkehrsbetrieb“ – vielseitig nutzbar für Tourismus, Seminare, Gastronomie, Retreats u. v. m., bzw landwirtschaftliche Widmung
- **Ausrichtung:** Südost – sonnendurchflutet, mit unverbaubarem Fernblick ins Tal

Ein Ort mit Geschichte – neu gedacht

Das Chalet wurde auf der Grundfläche eines ehemaligen Gasthofs erbaut, dessen Wurzeln bis ins 19. Jahrhundert zurückreichen. Im Stil einer Berghütte gehalten, vereint es traditionelle Elemente mit großzügigen Raumstrukturen.

- **EG:** Großer Saal mit ca. 150 m² und direktem Terrassenzugang, 35 m² Küche, Eingangsbereich mit Schank, 2 Badezimmer, Nebenräume
- **OG:** 5 Zimmer, Balkon, Nebenräume, Zugang zum Dachboden
- **UG:** Saal mit ca. 160 m², Heizraum, ehemalige Stallungen, Nebenräume, Badezimmer

Technik & Ausstattung:

- Neues **Prefa-Dach** (2023/24)

- **Neuwertige Heizanlage** mit 3.000 Liter Pufferspeicher (Glykol), Warmwasser über Solar (470 Liter Speicher)
- Öffentlicher Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
- Großzügiger asphaltierter Parkplatz (ca. 450 m²)

Lage & Erreichbarkeit:

Inmitten des Naturparks Hohe Wand gelegen, bietet die Liegenschaft pure Natur, Fernblick und Ruhe. Trotzdem ist Wien in ca. 45 Minuten erreichbar – ideal auch für touristische oder gewerbliche Konzepte.

Fazit:

Ob als **Chalet, Seminarhaus, Retreat-Zentrum, Tourismusbetrieb oder exklusiver Wohnsitz** – diese Immobilie ist ein Ort mit Charakter, Charme und unzähligen Möglichkeiten. Zur Nutzung als Wohnsitz wäre eine Umwidmung notwendig.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

Mag. Mario Rauch

? 0650 / 922 79 63

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.000m
Apotheke <7.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.500m
Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <5.500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap