

**1.000 m<sup>2</sup> Chalet mit Fernblick - 1ha Grund - Hohe Wand (45 min von Wien)**



**Objektnummer: 25017**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mario Rauch**

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

















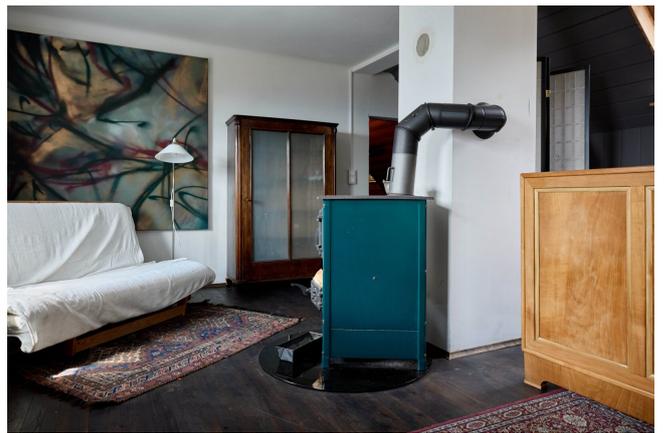
























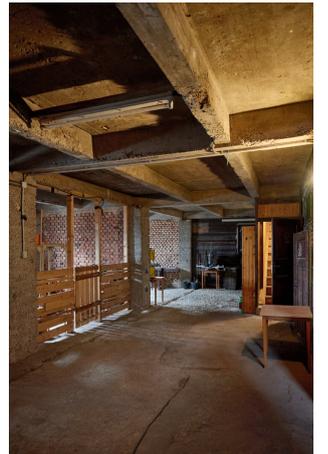












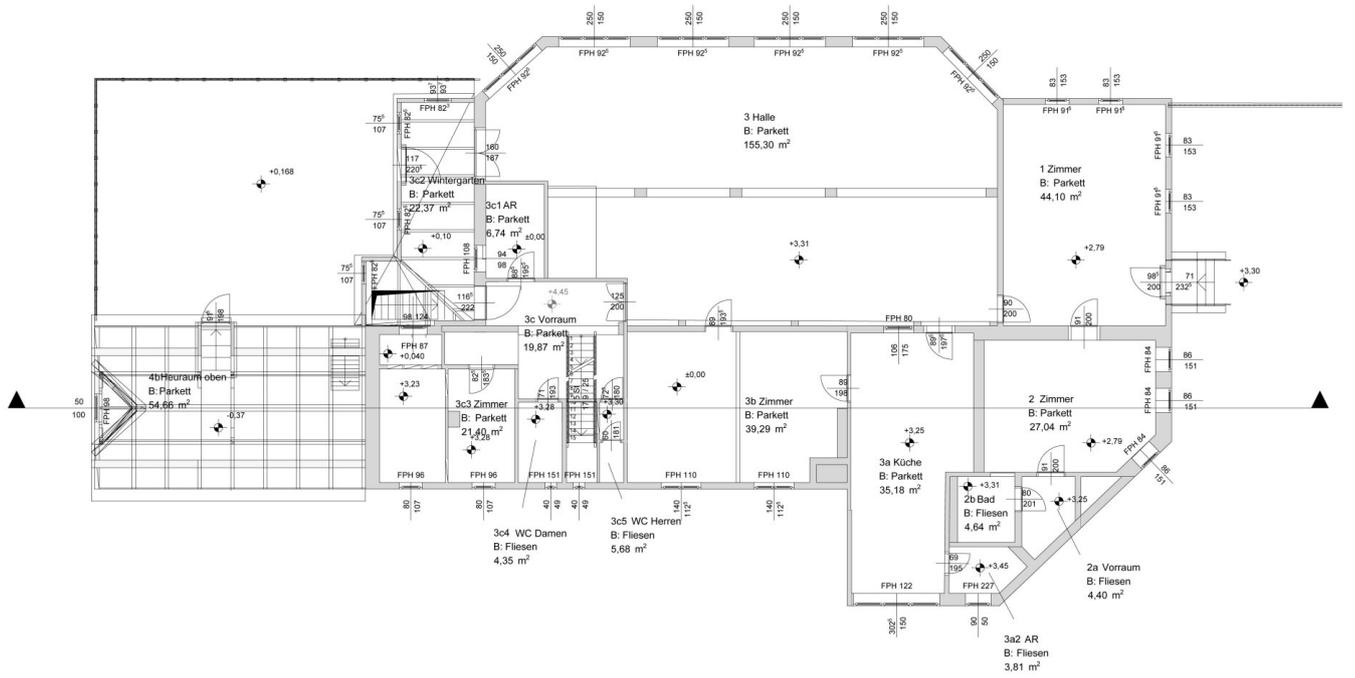


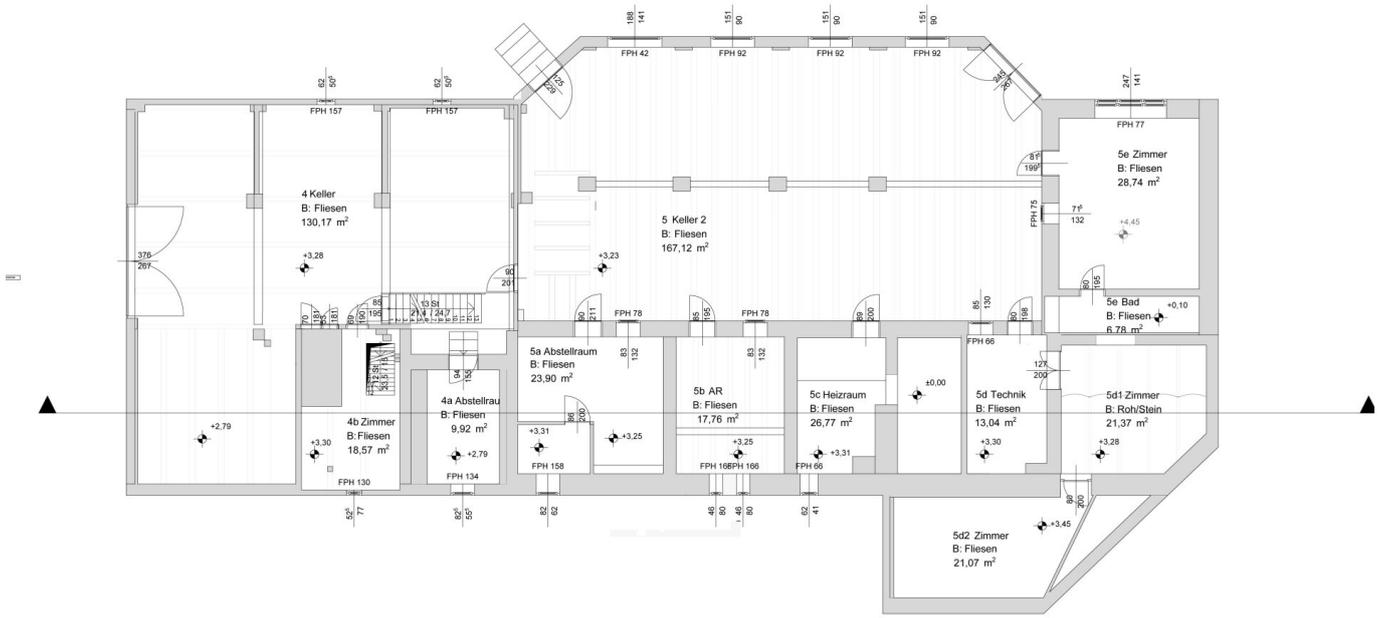


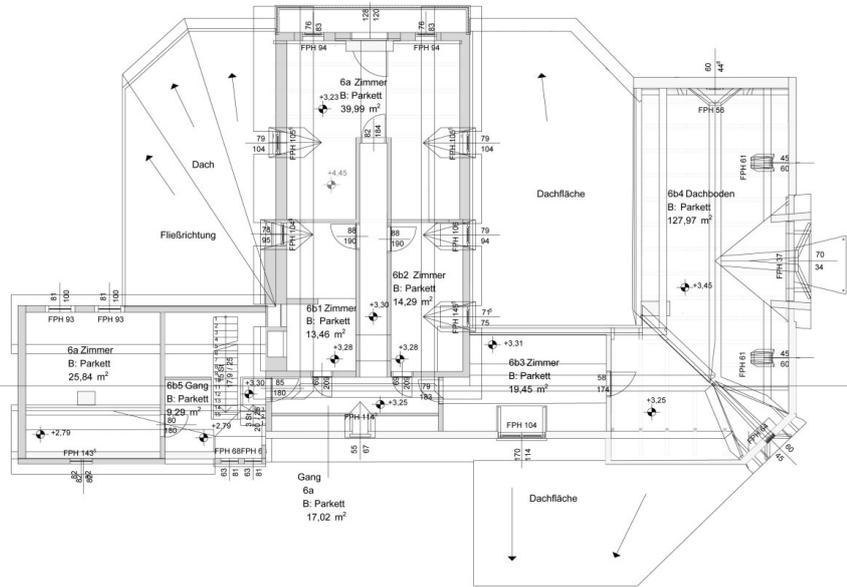














# Objektbeschreibung

## 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 m<sup>2</sup> Baugrund, Rest Landwirtschaft)
- **Nutzfläche Chalet:** ca. 1.000 m<sup>2</sup> (EG: 380 m<sup>2</sup> | OG: 125 m<sup>2</sup> | UG: 480 m<sup>2</sup>)
- **Zusätzlich:** 130 m<sup>2</sup> unausgebauter Dachboden, 70 m<sup>2</sup> Terrasse, 50 m<sup>2</sup> Heuboden, 450 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und direktem Terrassenzugang, 35 m<sup>2</sup> Küche, Eingangsbereich mit Schank, 2 Badezimmer, Nebenräume
- **OG:** 5 Zimmer, Balkon, Nebenräume, Zugang zum Dachboden
- **UG:** Saal mit ca. 160 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>)

### **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](tel:06509227963)

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