Traumhafte Villa in Gresten – Umgeben von Parkgarten, Springbrunnen und Salzwasserpool

Objektnummer: 7398/1242

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3270 Scheibbs
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	208,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

17.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

T +43 676 4677739

HOSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

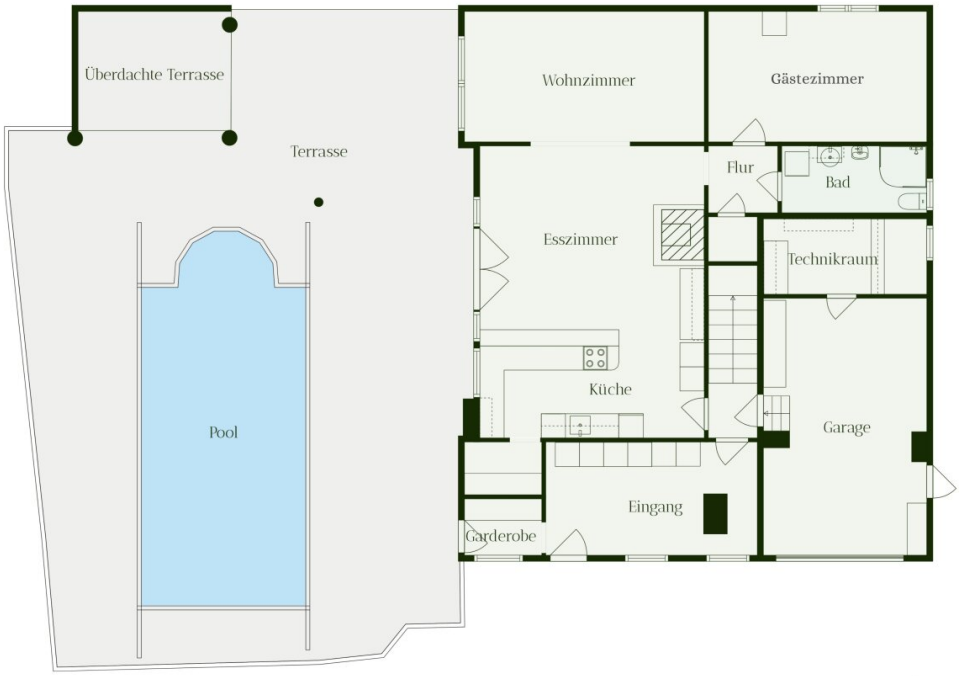
HOSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

GRIESSON
VIDEOSEVEN
HÖSCH
IMMOBILIEN

HÖSCH
IMMOBILIEN

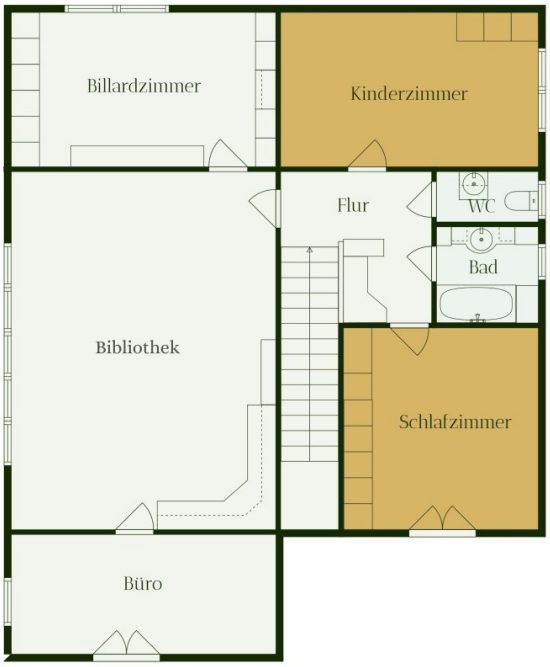


Mitterweg 9
3264 Gresten

Erdgeschoss

HÖSCH
IMMOBILIEN

Die gezeigten Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgerecht. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird nicht übernommen.



Mitterweg 9
3264 Gresten

1. Obergeschoss

HÖSCH IMMOBILIEN

Die gezeigten Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgerecht. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird nicht übernommen.

Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Villa, in der Marktgemeinde Gresten,** vereint den **Charme vergangener Zeiten mit modernem Komfort** und einer **traumhaften Gartenanlage**. Schon beim Ankommen spürt man die Besonderheit des Anwesens: Eine breite Einfahrt führt durch einen Rosenbogen, vorbei an einem kunstvollen Springbrunnen, direkt zum Eingang des Hauses.

Im Inneren erwartet Sie ein **stilvolles Ambiente**, das durch antike Möbelstücke, feine Tiffany-Glas-Türen und Holzrundbögen geprägt ist. Das große **Speisezimmer mit Kamin** bildet das Herzstück des Hauses und bietet an einer langen Tafel Platz für bis zu zwölf Personen – der ideale Ort für Feste und gemütliche Abende. In der **Bibliothek** sorgen echte Lärchenboden und eine massive Lärchendecke für ein edles, warmes Flair. Wohnzimmer, Gästezimmer und weitere Räumlichkeiten laden dazu ein, sowohl Alltag als auch besondere Momente in einer **unvergleichlichen Atmosphäre** zu genießen. Der teilausgebaute Dachboden ist mit Kästen, Regalen und einem großen Südfenster ausgestattet, wodurch er sich hervorragend als Hobby- oder Kreativraum nutzen lässt.

Das Grundstück ist mit seinen über **2700 Quadratmetern ein wahres Paradies für Naturliebhaber**. Im Vorgarten stehen alte Bäume und kunstvolle Steinfiguren, die dem Anwesen einen schlossähnlichen Charakter verleihen. Der rückwärtige Garten öffnet sich zu einer weiten Liege- und Spielwiese, die von einem kleinen Teich und einem Bachlauf mit Holz- und Steinbrücke gesäumt wird. Eine große Südterrasse direkt vor dem Pool fängt die Sonne von früh bis spät ein und bietet den perfekten Rahmen für Sommerfeste. Der **Salzwasserpool** mit bequemer Römertreppe und **verschiebbarer Überdachung sorgt für Badespaß** bis weit in den Herbst hinein und erfordert zugleich wenig Pflege. Drei Gartenhäuser – ein Poolhaus, eine Werkstatt und ein großzügiger Lagerraum – bieten viel Platz für Geräte und schaffen Ordnung. Auch die Garage mit elektrischem Tor und die lange Einfahrt eröffnen komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Villa wurde 1961 erbaut und **2008 umfassend generalsaniert**. Dach, Fassade, Fenster, Türen, Böden, Decken sowie sämtliche Leitungen für Strom, Wasser und Telefon wurden erneuert. Ein 16 Zentimeter starker Vollwärmeschutz, ein PREFA-Kaltdach und isolierverglaste Kunststofffenster garantieren Energieeffizienz. Die **Beheizung erfolgt über Fernwärme** und wird durch einen funktionstüchtigen Kamin ergänzt, der im Winter für wohlige Wärme sorgt.

Nahversorgung & Infrastruktur

So idyllisch die Villa am Waldrand gelegen ist, so überzeugend ist zugleich die zentrale Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur. Gresten bietet alles, was man für den täglichen Bedarf und darüber hinaus benötigt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Supermärkte, eine Bäckerei, eine Fleischerei, ein Café, eine Drogerie und einen Naturkostladen.

Familien schätzen das vielfältige Bildungsangebot mit Kindergärten, Volksschule, Musik-Mittelschule und einer allgemeinen Sonderschule.

Für die Freizeitgestaltung stehen ein Freibad, eine Sauna, ein Tennis- und ein Fußballplatz, ein Reitclub, sowie mehrere Vereine und Kulturinitiativen zur Verfügung. Wanderer und Naturliebhaber genießen die unzähligen Wege durch das sanft hügelige Mostviertel, das rund um Gresten eine hohe Lebensqualität verspricht.

Die Nähe zu den Städten Waidhofen an der Ybbs, Scheibbs und Amstetten sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit größerer Zentren und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. **Damit verbindet diese Villa auf einzigartige Weise das Leben inmitten der Natur mit dem Komfort kurzer Wege und einer ausgezeichneten Infrastruktur.**

Dieses außergewöhnliche Objekt ist in Gresten im Mostviertel (Niederösterreich) situiert.

Kaufpreis: € 499.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap