

**Waldrefugium in absoluter Alleinlage – uneinsichtiges
Anwesen mit Teich, Zen-Pool & ca. 200 m² Wohnfläche**



Objektnummer: 7419/236

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Altlengbach
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	3.290,00 m ²
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

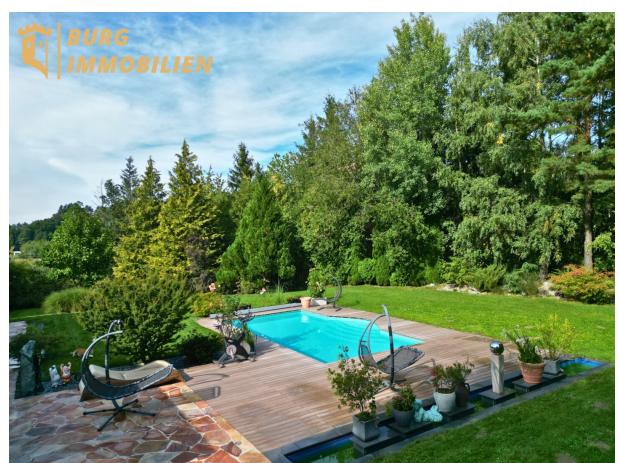
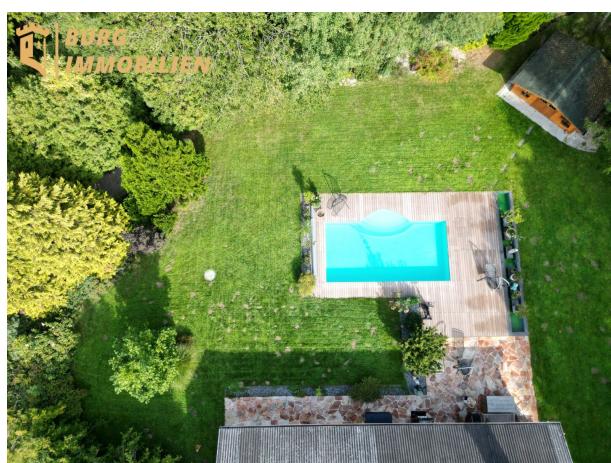


BURG IMMO TEAM

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

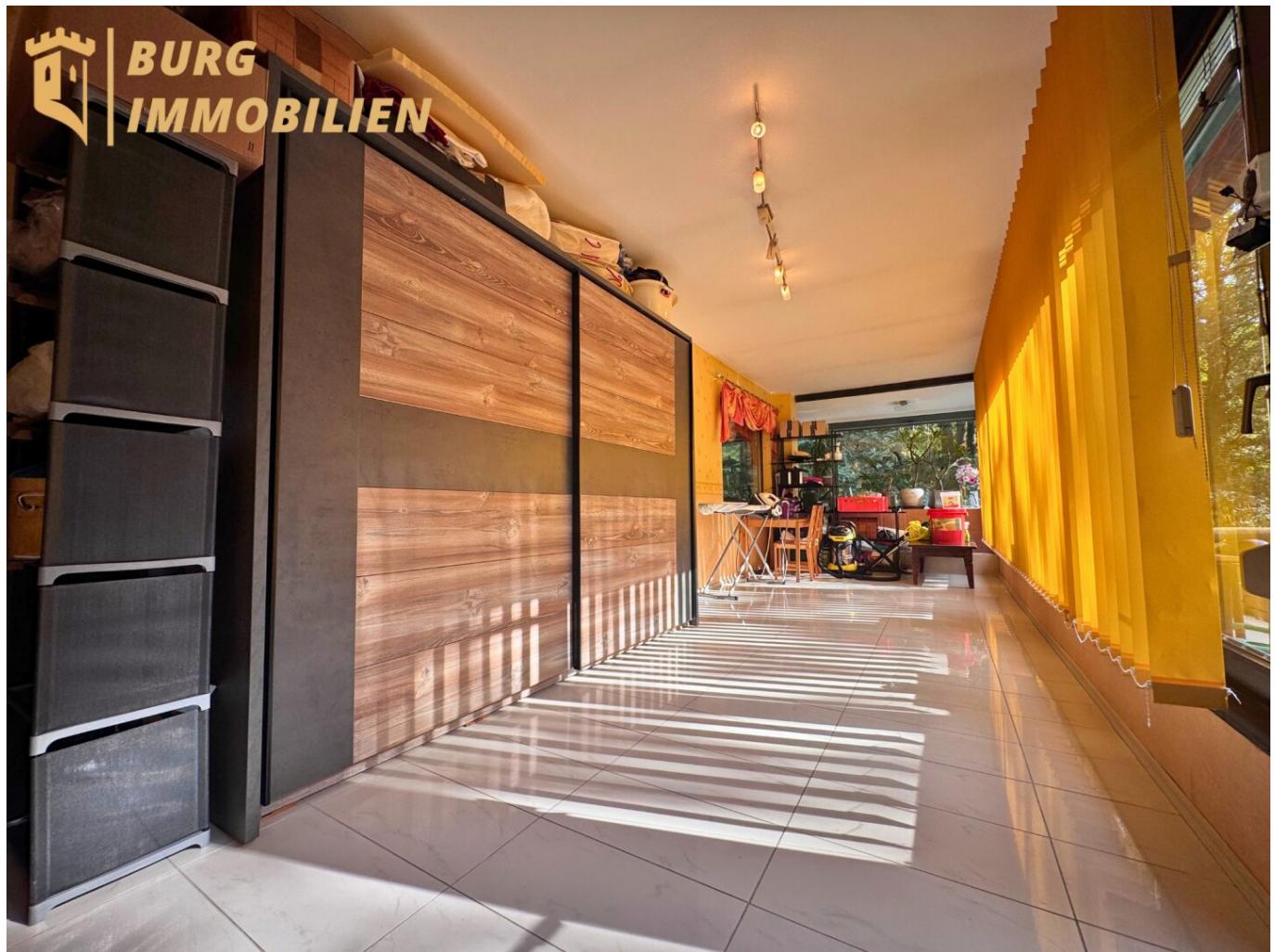
T +43 660 9227716

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











**BURG
IMMOBILIEN**



Objektbeschreibung

Versteckt im Grün des Wienerwalds, im Ortsteil **Maiß** (Gemeinde **Altengbach**), liegt dieses Naturanwesen in **absoluter Alleinlage** – uneinsichtig, ruhig und diskret. Trotz der Privatheit bleibt die Anbindung komfortabel: Wien und St. Pölten sind über **A1/Westbahn** gut erreichbar, die Nahversorgung bietet das Umland.

Das Wichtigste auf einen Blick

- **Absolute Alleinlage & uneinsichtig** – maximaler Rückzug im Wienerwald, **dennoch gut angebunden** (A1/Westbahn).
- **Wasser-Highlights:** Zen-Pool mit **Pooldeck aus Holz** an der Gartenebene plus **Naturteich** im **rückwärtigen, tieferliegenden Grundstücksteil** – von Haus/Terrasse **nicht einsehbar**, entfaltet seine Stimmung **erst vor Ort**; ideal zum **Fischen, Baden und Energie tanken**.
- **Grundstück ca. 12.371 m²** (Grundbuch) / **ca. 12.367 m²** (NÖ-Atlas) ? **1,24 ha**; zusätzliche **Plateau-Ebene** mit romantischem Blick über Haus, Pool & Natur. Laut Grundbuchauszug setzt sich die Grundstücksfläche wie folgt zusammen: Gärten(10) 3290, Wald(10) 8254, Gewässer(20) 452
- **Wohnfläche ca. 200 m²: 3 Zimmer + Wintergarten, 2 Bäder, 2 WCs** – stimmiges Raumgefühl mit Blickbezügen ins Grüne.
- **Komfort & Logistik:** **separates Garagenhaus (Platz für 2 Autos)** mit **ebenerdig begehbarer Dachboden** und **witterungsgeschütztem Zugang** ins Haus; **zwei Erreichbarkeiten** (Stiegenaufgang & zweite Zufahrt direkt zur Garten/Pool-Ebene).
- **Wohnen & Wellness:** **offener Kamin, Whirlpool, Sauna; Vollkeller mit Werkstatt.** bewährte **Öl-ZH** – **gute Basis für Hybrid-/Umrüstkonzepte**.

Grundstück, Wasser & Topografie

Der Grundbesitz verbindet **Wald, Wiesen und Wasser** zu einer stimmungsvollen Kulisse. Direkt beim Haus liegt der **Zen-Pool mit sorgfältig ausgeführtem Pooldeck aus Holz** – ein ruhiges Outdoor-Wohnzimmer auf der Gartenebene. Der **Naturteich** befindet sich **deutlich vom Gebäude abgesetzt**, im **rückwärtigen, tieferliegenden Bereich** der Liegenschaft; Oberhalb der Hausebene bietet eine **zusätzliche Plateauebene** romantische Blicke **von oben** auf Haus, Pool und den umgebenden Wald – ein eigener Rückzugsbereich für stille Momente.

Wohnhaus

Das Wohnhaus umfasst **ca. 200 m²** mit **drei Zimmern zwei Bädern** und **zwei WCs**. Die Fenster sind überwiegend **zweifach verglast**, **Rollläden** sind **teilweise** vorhanden; Der Wohnbereich vereint **offenen Kamin** und **Whirlpool** – behaglich im Winter, erfrischend im Sommer.

Erschließung & Garagenhaus

Aufgrund der erhöhten Lage gelangt man klassisch über eine **Stiege** auf das Haus- und Gartenplateau. Eine **zweite Zufahrt** führt **direkt** auf die Garten-/Pool-Ebene. Das **separate Garagenhaus** ist die **einige Garage** am Areal, jedoch **großzügig** dimensioniert: **Platz für zwei Fahrzeuge** plus **Abstell-/Lagerflächen**. Darüber liegt ein **Dachboden**, der dank Niveauunterschied **ebenerdig von der Gartenfläche** betreten werden kann – praktisch und leicht zugänglich. Über einen **Verbindungsgang** gelangt man vom Garagenhaus **durch den Keller trockenen Fußes** direkt ins Wohnhaus.

Untergeschoss & Technik

Der **Vollkeller** bietet **Sauna**, **Werkstatt** sowie ein zusätzliches **WC** – ideal in Kombination mit dem Wellness-Setup. Beheizt wird aktuell mittels **Öl-Zentralheizung mit 5.000-Liter-Tank**; der **Kaminzug** ermöglicht **Festbrennstoff-Nutzung** und eröffnet Optionen für **künftige Hybrid-/Umrüstlösungen** (z. B. mit Ofen/Wärmepumpe). Der aktuelle Standard bietet **Gestaltungsspielraum** für energetische Modernisierungen nach eigenem Anspruch.

Das Besondere:

Ein **diskretes Naturanwesen** für Menschen, die **Ungestörtheit**, **Weite** und **Wasser-Atmosphäre** lieben – mit starker Wohlfühl-Ausstattung (Kamin, Whirlpool, Sauna), **durchdachter Erschließung**.

Aufstellung der Kosten:

Strom monatlich € 260,- (wir verbrauchen viel, da immer wer zu Hause)

Grundsteuer B, Seuchenvorsorgeabgabe € 37,20 1/4 jährlich

Müllgebühr € 128,70 1/2 jährlich

Wasser 102,00 1/4 jährlich

Heizöl € 3.800,- jährlich (letztes Jahr) kommt auf den Winter und die Ölkosten an

Rechtliche Hinweise: Grundstücksgrößen lt. Grundbuch bzw. NÖ-Atlas (geringe Abweichungen katasterbedingt möglich; Laut Bauamt weißt das Grundstück folgende Widmung auf: Grünland Land- und Forstwirtschaft. Einzuhaltende Vorschriften sind NÖ. Bauordnung 2014, NÖ. Raumordnungsgesetz, NÖ. Bautechnikverordnung, OIB-Richtlinien. Die Angaben zur Wohnfläche gem. Einreichplan sowie das Baujahr des Gebäudes bezieht sich auf die Angaben des Eigentümers und wurde noch nicht im Bauakt verifiziert. Daher kann für diese Angaben noch keine verbindliche Aussage getroffen werden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap