

## **Traumhaftes Anwesen - Ideal für Naturliebhaber**



**Objektnummer: 27352**

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &  
Relocation Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Landhaus              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2105 Oberrohrbach            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1989                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 365,00 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 606,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 11                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 4                            |
| <b>WC:</b>                           | 5                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 131,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,42                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 2.300.000,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aslan Kurtaran, MBA**

EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH  
Bauernmarkt 8/17  
1010 Wien

T +43 1 328 8818-0









































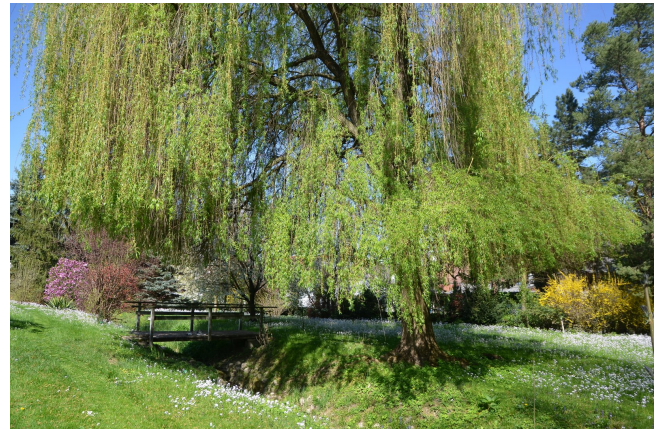




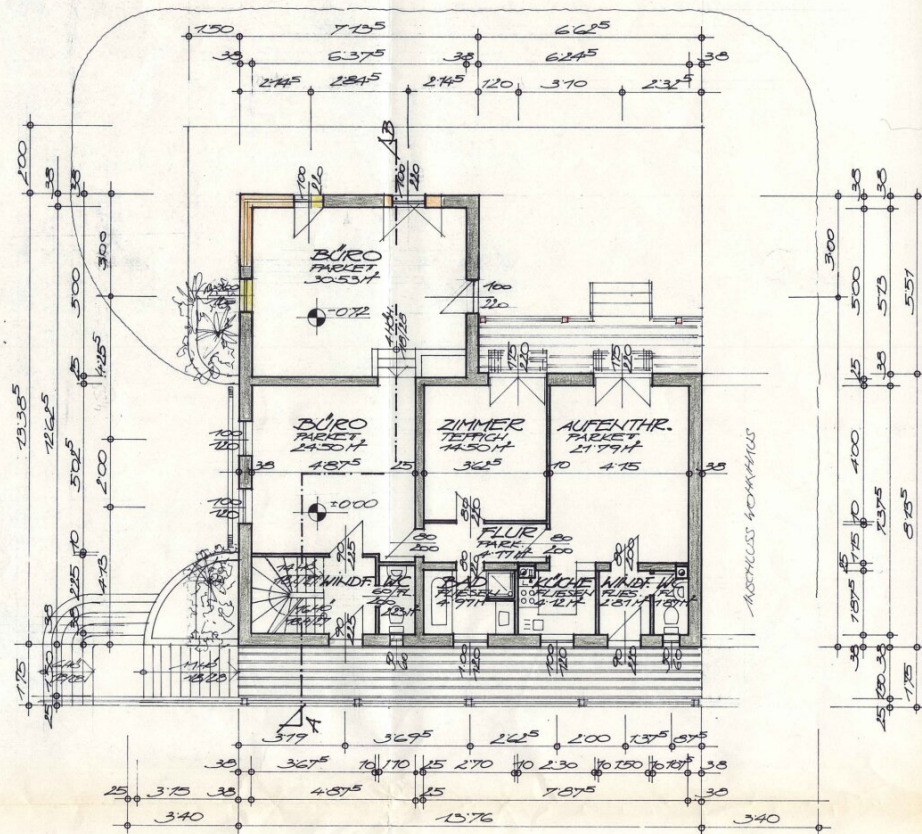






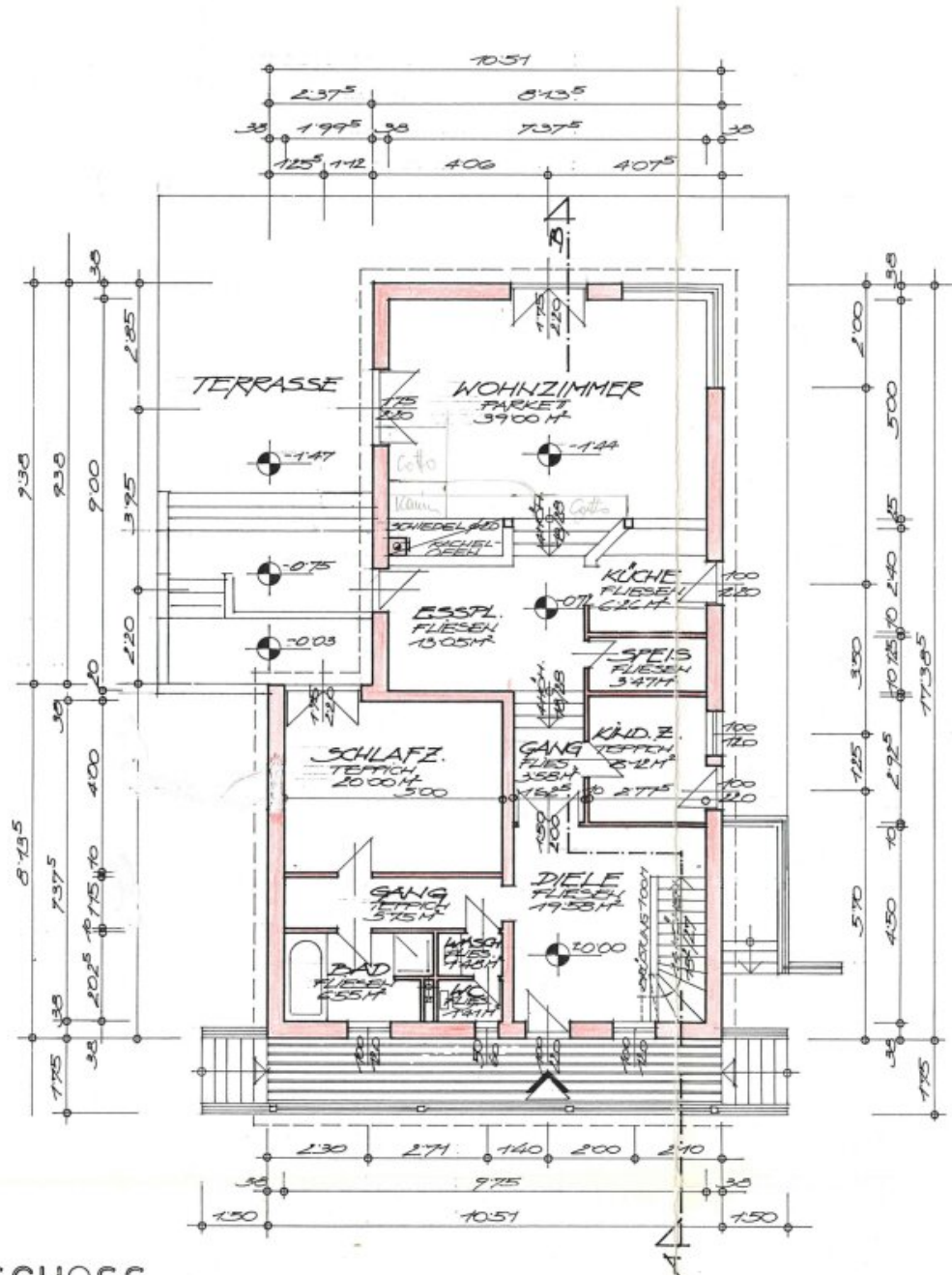






ERDGESCHOSS





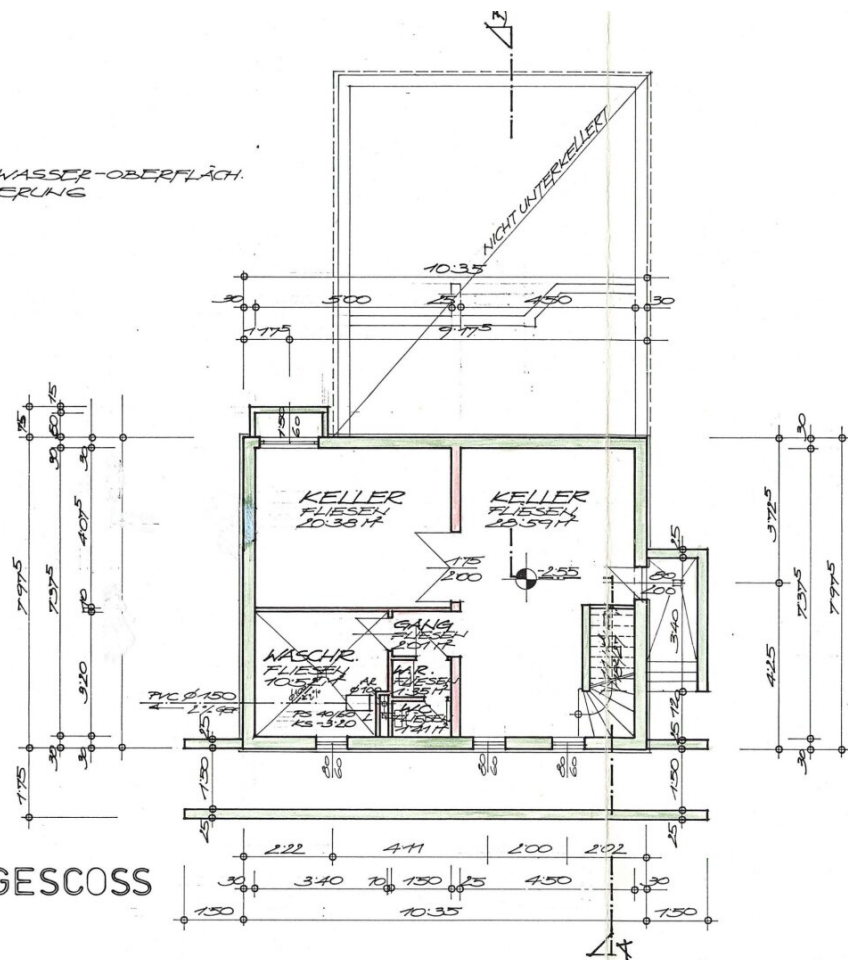
ERDGESCHOSS







KELLERGESCOSS









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses einzigartige Anwesen, ursprünglich im Jahr 1989 als Büro und Residenz erbaut, wurde stets liebevoll gepflegt und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Das Haus bietet eine beeindruckende Nutzfläche von 606 m<sup>2</sup>, und das Grundstück erstreckt sich über großzügige 5.979 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist aufgeteilt in einen Büroteil, ein Wohnhaus sowie eine Anliegerwohnung.

Neben der im Kellergeschoss untergebrachten Saunabereich, befinden sich im selben Geschoss der Technikraum, Kellerräume, Waschküche, sowie ein Abstellraum.

Dieser repräsentative, herrschaftliche Wohnsitz ist auf Grund seiner Größe und Ausstattung mit Sicherheit als einzigartig zu bezeichnen und ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber.

Die Lage in Oberrohrbach, nahe Korneuburg, im idyllischen Leobendorf, ist einfach bezaubernd. Hier können Sie die Ruhe der Natur in vollen Zügen genießen, während Sie dennoch eine gute Anbindung an die Annehmlichkeiten der Stadt haben.

Highlights:

- Großzügige Einfahrt mit Granitpflastersteinen und einer Garage.
- Angrenzender Wald für unendliche Naturerlebnisse.
- Ein idyllischer Bioschwimmteich auf dem Grundstück.
- Ein Weinkeller im Freien für Weinliebhaber.
- Ein Glashaus für Ihre grünen Daumen.
- Ein geräumiger Holzgeräteschuppen und ein Glashaus.
- Ein wunderschön gepflegter Garten mit reifem Baumbestand.



Diese Immobilie ist aufgrund ihrer geschmackvollen und überaus hochwertigen Ausstattung, sowohl als privater Wohnsitz oder auch als Firmensitz bestens geeignet.

Dies ist eine seltene Gelegenheit, ein solch einzigartiges Anwesen zu erwerben. Verpassen Sie nicht die Chance, diesen Traum wahr werden zu lassen!

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie uns bitte.

Hr. Kurtaran

national - Tel: 06991 178 5193

international - Tel: +43 6991 178 5193

email: [kurtaran@expat-consulting.com](mailto:kurtaran@expat-consulting.com)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <500m  
Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <4.000m



Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap