

## **Geschmackvolle Architektenvilla – exklusives Wohnen nahe Wien**



**Objektnummer: 5495**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3463 Stetteldorf am Wagram
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Gesamtmiete</b>	2.469,40 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.999,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.236,00 €
<b>Heizkosten:</b>	155,00 €
<b>USt.:</b>	78,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**MSc Paul Elsbacher**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

T 0043 664 5677298  
H 0043 664 5677298

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











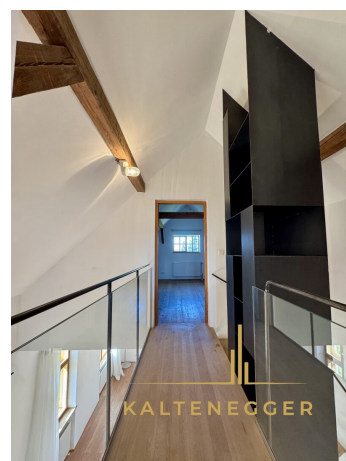










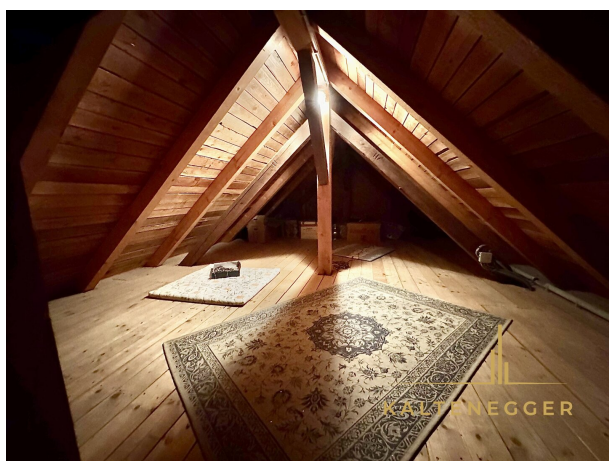










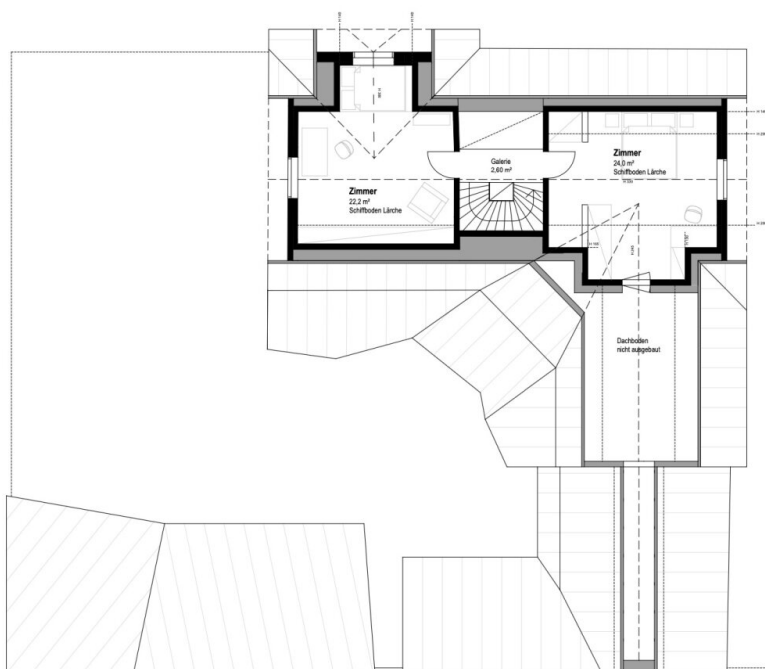






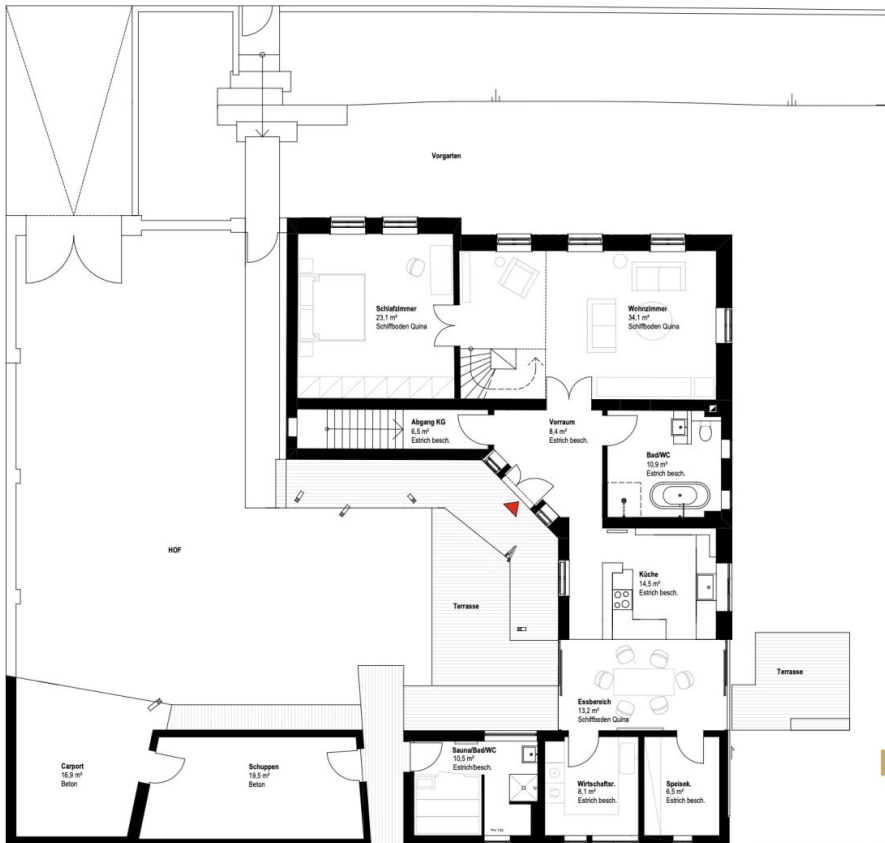






<b>Bestandsplan</b> Objekt: Stetteldorf, ...	Blatt Nr.	02
	Maßstab	1:100
	Planstand	30/05/2011



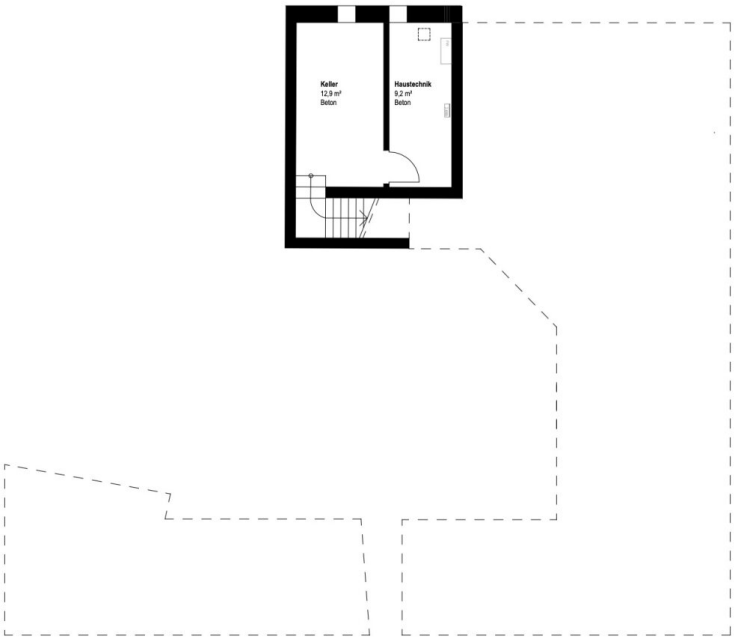


Flächenaufstellung	
Wohnhaus EG	
Raum	Fläche
Schlafzimmer	21,3 m²
Wohnzimmer	34,1 m²
Kellerabgang	6,5 m²
Vorraum	8,4 m²
Bad/WC	10,9 m²
Küche	14,5 m²
Essbereich	13,2 m²
Speisekammer	6,5 m²
Wirtschaftsraum	8,1 m²
Essbereich	13,2 m²
Sauna/Bad/WC	10,5 m²
Summe	143,6 m²
Gesamtfläche Wohnhaus	
Dachgeschoss	48,8 m²
Erdgeschoss	143,6 m²
Kellergeschoß	22,1 m²
Summe	214,5 m²
Nebengebäude	
Carport	16,9 m²
Schuppen	16,9 m²
Summe	36,4 m²

  
KALTENEGER

Bestandsplan	Blatt Nr.	
	01	
	Maßstab 1:100	
Objekt: Stetteldorf,		Planstand 30/05/2011





Flächenaufstellung	
Wohnhaus DG	
Raum	Fläche
Keller	22,2 m²
Haustechnik	24,0 m²
Summe	22,1 m²
Gesamtfläche Wohnhaus	
Dachgeschoss	48,8 m²
Erdgeschoss	143,6 m²
Kellergeschoß	22,1 m²
Summe	214,5 m²
Nebengebäude	
Carport	16,9 m²
Schuppen	16,9 m²
Summe	36,4 m²



<b>Bestandsplan</b> Objekt: Stetteldorf, ...	Blatt Nr.	03
	Maßstab	1:100
	Planstand	30/05/2011

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint historische Substanz, architektonische Qualität und zeitgemäßen Wohnkomfort auf eindrucksvolle Weise. Das ursprünglich historische Gebäude wurde vor rund zehn Jahren von einem Architekten umfassend modernisiert und erweitert und verdient heute zu Recht den Titel **Architektenvilla**.

Das Haus gliedert sich harmonisch in einen stilprägenden Altbauteil und einen modernen Neubau. Beide Bereiche sind vollständig erschlossen, technisch auf aktuellem Stand und zentral begehbar – ein durchdachtes Raumkonzept, das Großzügigkeit, Funktionalität und Wohnqualität ideal verbindet. Große Fensterflächen und raumhohe Schiebetüren sorgen für lichtdurchflutete Räume und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Auf großzügiger Wohnfläche stehen derzeit drei Schlafzimmer, ein weitläufiges Wohnzimmer sowie eine repräsentative Wohn- und Essküche zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Wirtschaftsraum, einen Lagerraum sowie eine separat begehbare Sauna mit eigenem Bad – ein privater Rückzugsort für Entspannung und Erholung.

Weitere Highlights sind der unausgebaute Dachstuhl, der sowohl als gemütlicher Rückzugsraum als auch als großzügiger Abstellbereich genutzt werden kann, sowie das Kellergeschoss mit hauseigenem Weinkeller und Technikraum. Ein Schuppen für Gartengeräte oder Lagerzwecke, ein Carport sowie eine große Einfahrt mit Platz für mehrere Fahrzeuge runden das Angebot ab.

Das weitläufige Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre – **keine direkten Nachbarn**, viel Grün und Ruhe prägen dieses besondere Wohnumfeld.

## Historischer Kontext

Der Altbauteil der Villa orientiert sich architektonisch am benachbarten historischen Schloss, dessen Stil hier eindrucksvoll aufgenommen wurde. Das Schloss selbst ist eng mit der österreichischen Geschichte verbunden: König Jan Sobieski soll hier einst die Befreiung Wiens von der osmanischen Belagerung geplant haben. Diese historische Nachbarschaft verleiht der Liegenschaft eine besondere kulturelle Tiefe und Einzigartigkeit.

## Lage

Die Villa befindet sich in **Stettelsdorf am Wagram**, einer idyllischen und zugleich gut angebundenen Lage. Wien ist mit dem Auto in **unter 30 Minuten** erreichbar – ideal für all jene, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf urbane Nähe verzichten möchten.



Die gesamte Liegenschaft wurde modernisiert und saniert und ist **sofort bezugsfähig**.

Ein Energieausweis wird derzeit erstellt, sämtliche weiteren Unterlagen sind vollständig vorhanden.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.