

**EXKLUSIVE LANDHAUSVILLA MIT WELLNESSOASE!**  
**Vielseitiges Nutzungspotenzial im Herzen des Jogllands!**



**Objektnummer: 1757/415**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8254 Wenigzell
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	600,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	800,00 m²
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



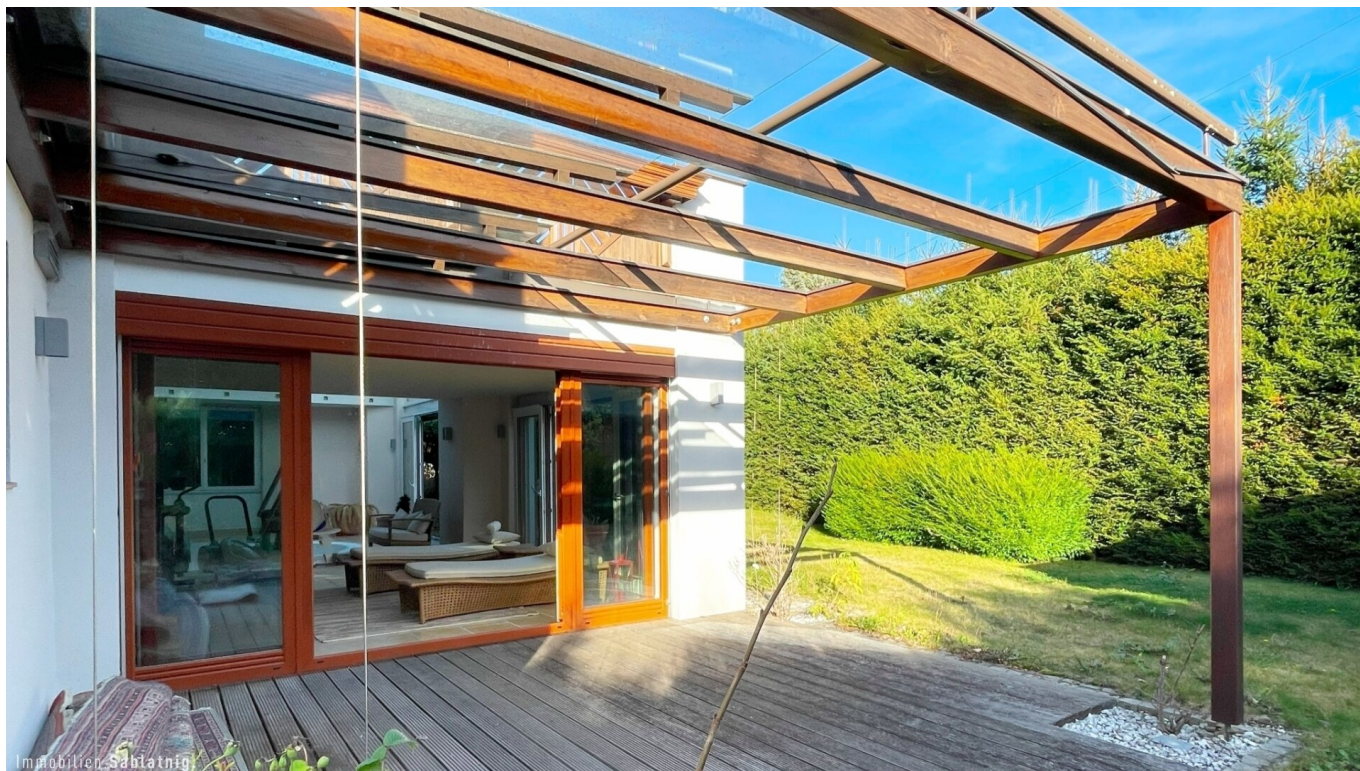
### **Gertrud Sablatnig MBA**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse  
8501 Lieboch

T +43 664 881 404 85

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







































Immobilien Sablatnig

# Objektbeschreibung

## **Harmonische Verbindung von Landhauscharme und Jagdstil auf über 600 m²!**

Ob als charmantes Seminarhaus, stilvolles Gäste- oder Retreatdomizil – die Möglichkeiten sind vielfältig. Hier finden Sie Raum für neue Ideen, inspirierendes Arbeiten und erholsame Stunden inmitten intakter Natur.

Der gediegene Stil dieser Villa verbindet hochwertige Materialien mit außergewöhnlicher Eleganz. Ein privater Indoorpool, ein Fitnessbereich, eine großzügige Saunalandschaft und ein gemütlicher Loungebereich bilden eine echte Wellnessoase für Körper und Geist.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von einem einzigartigen Lebensmittelpunkt, der Wohnen, Arbeiten und Erholen in perfekter Balance vereint – inmitten der bezaubernden Natur von Wenigzell.

*ERDGESCHOSS* - großzügig & einladend!

- Großzügige Ankunftszone mit Parkflächen und Zufahrt zur Doppelgarage
- Großer Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Bibliothek / Wohnzimmer
- Großer Küchenbereich mit Essecke
- Separates Esszimmer
- Zwei Abstellräume, Speisekammer und Kühlgerätebereich
- Waschraum
- Offener Wohn-Essbereich mit Zugang zum Entrée



- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer

#### OBERGESCHOSS – Rückzugsort mit Stil!

- Großzügiger Loungebereich mit Kachelofen und behaglichen Sitzecken – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen
- Stilvolle Loungebar – perfekt für gesellige Stunden
- Drei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Vorraum, Badezimmer und WC – bieten höchsten Komfort und Privatsphäre
- Zusätzliche, liebevoll gestaltete Sitz- und Rückzugsbereiche, die Raum für Ruhe, Lesen oder vertraute Gespräche schaffen

#### UNTERGESCHOSS – Private Wellnessoase mit Jagdstüberl!

- Großzügiges Jagdstüberl – ideal für gemütliche Runden, Feiern oder Seminare in stilvollem Ambiente
- Exklusive Wellnessoase mit
  - - Finnischer Sauna
  - - Dampfsauna
  - - Solarium

- - Großem Indoorpool
- - Relax- und Fitnessbereich
- Zusätzlich von außen und von innen zugänglich: kleine Wohneinheit mit zwei Zimmern und Badezimmer – perfekt für Gäste oder Personal

## ECKDATEN

- Bestandhaus Baugenehmigung 1986 / Benützungsfreigabe 1997
- Umbau-Zubau Wellnessbereich 2003 / Benützungsbewilligung 2004
- Dreigeschossig Massivbauweise
- Beheizung mittels Fernwärme
- Satteldach/Kaltdachbildung
- Kachelofen
- Alarmanlage
- Böden: Parkett / Cotta-Fliesenbelag
- Holz-Isolierglasfenster
- Grundfläche ca.1.350m<sup>2</sup>



- EG: ca. 130m<sup>2</sup> Wohnfläche + 30m<sup>2</sup> Doppelgarage
- OG: ca. 190m<sup>2</sup>
- UG: ca. 290 m<sup>2</sup> inkl. Wellnessbereich & 100m<sup>2</sup> Schwimmbad

Diese traumhafte Villa vereint auf harmonische Weise Luxus, Tradition und Naturverbundenheit. Mit ihren vielseitigen Räumlichkeiten und stilvollen Details schaffen sie ein Zuhause, das besonderen Ansprüchen gerecht wird – eine Oase für Ruhesuchende und Genießer gleichermaßen!

-----

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einer ausführlichen Besichtigung zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

*VERKAUF & BERATUNG:*

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: [gertrud@immobilien-sablatnig.at](mailto:gertrud@immobilien-sablatnig.at)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung dieser schönen Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie unverbindlich und kostenlos.

**WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <7.500m  
Apotheke <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.500m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.500m

### **Sonstige**

Post <500m  
Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Polizei <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap