Unikat in Schallaburg - Platz für die ganze Fanilie oder Leben und Arbeiten an einem Ort, mehrere Garagen, durchdachtes Energiekonzept



KI hat den großen Wohnsalon für Sie weihnachtlich gestaltet

Objektnummer: 4804

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3382 Schallaburg
Baujahr:	1998
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	315,36 m²
Nutzfläche:	552,84 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	7
Terrassen:	3
Stellplätze:	10
Garten:	1.763,00 m²
Keller:	261,45 m²
Heizwärmebedarf:	C 59,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,84
Kaufpreis:	1.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gisela Kokron

Kokron Immobilien e.U.


KOKRON


KOKRON


KOKRON








KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON




KOKRON
IMMOBILIEN



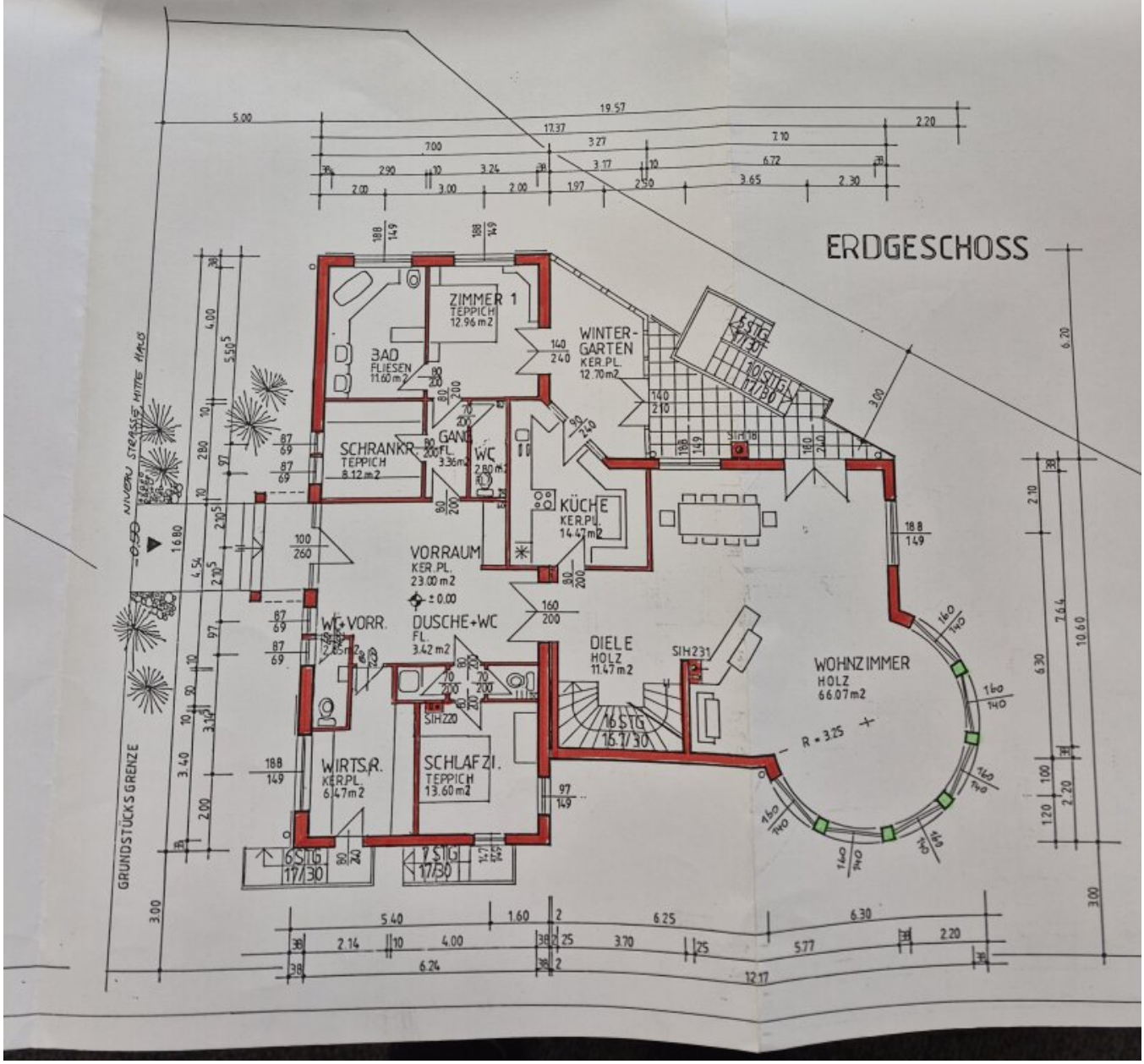
KOKRON

IMMOBILIEN



SÜDOST-ANSICHT

ERDGESCHOSS

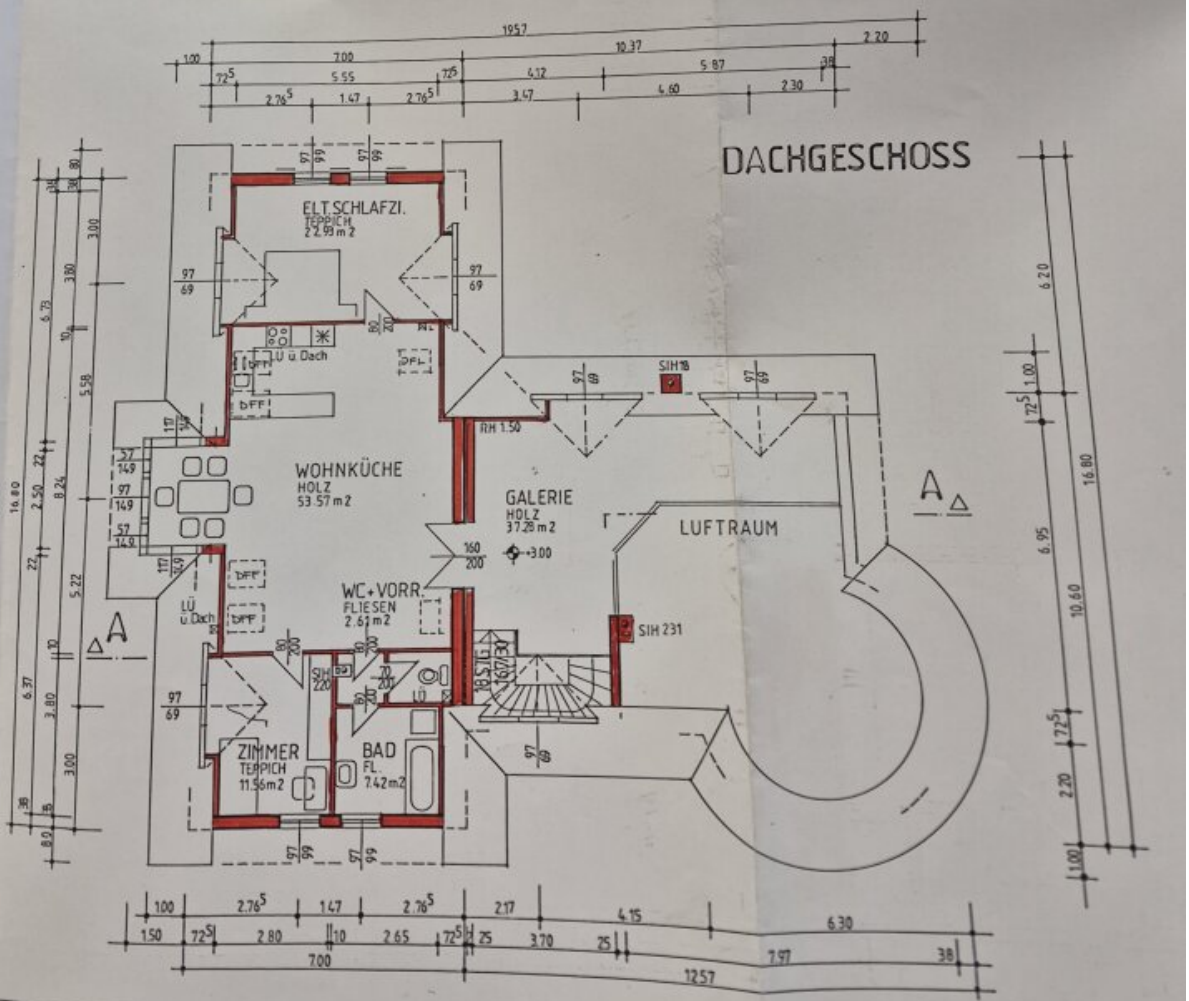


KOKRON

IMMOBILIEN



SÜDWEST-ANSICHT

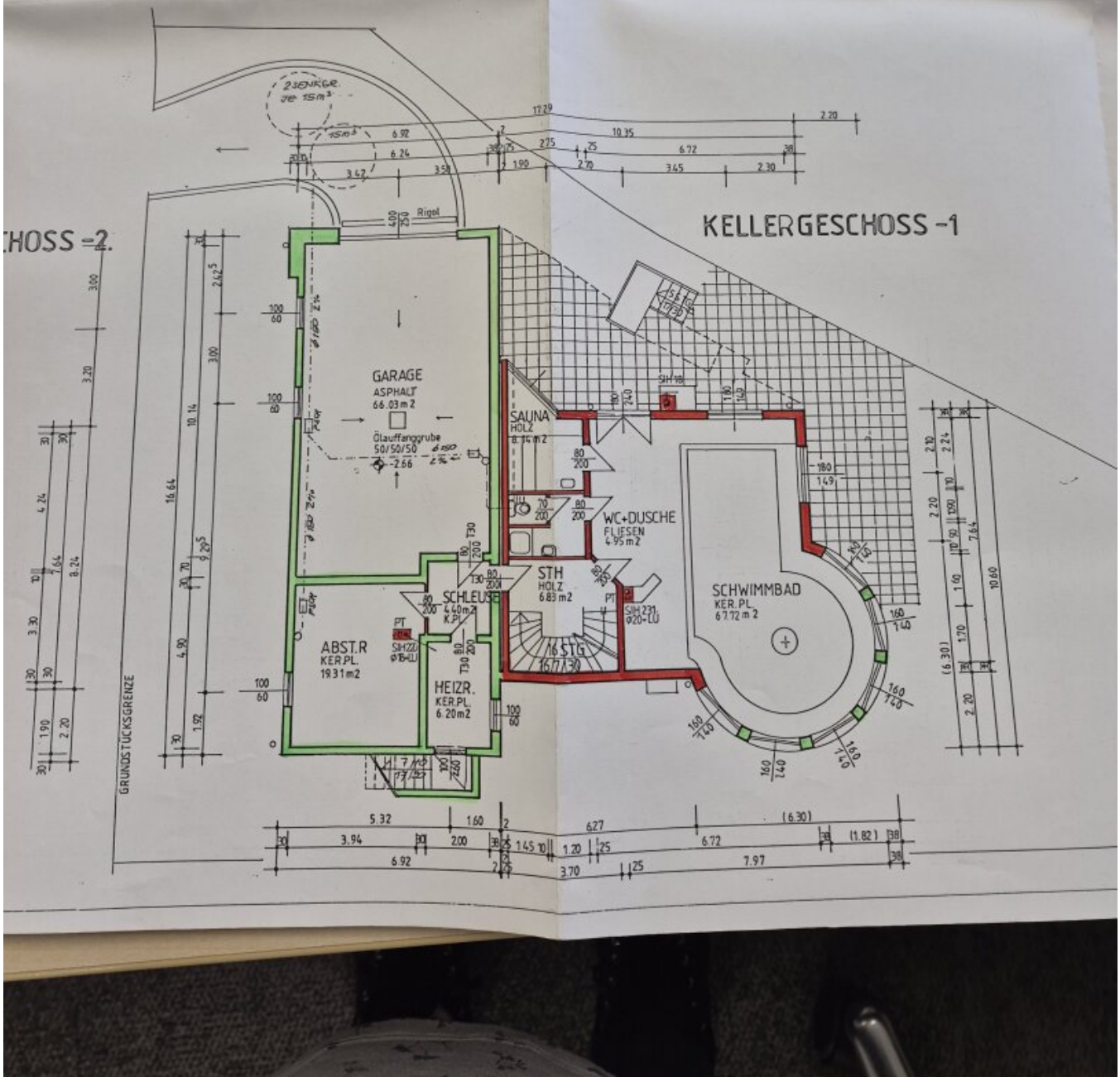


KOKRON

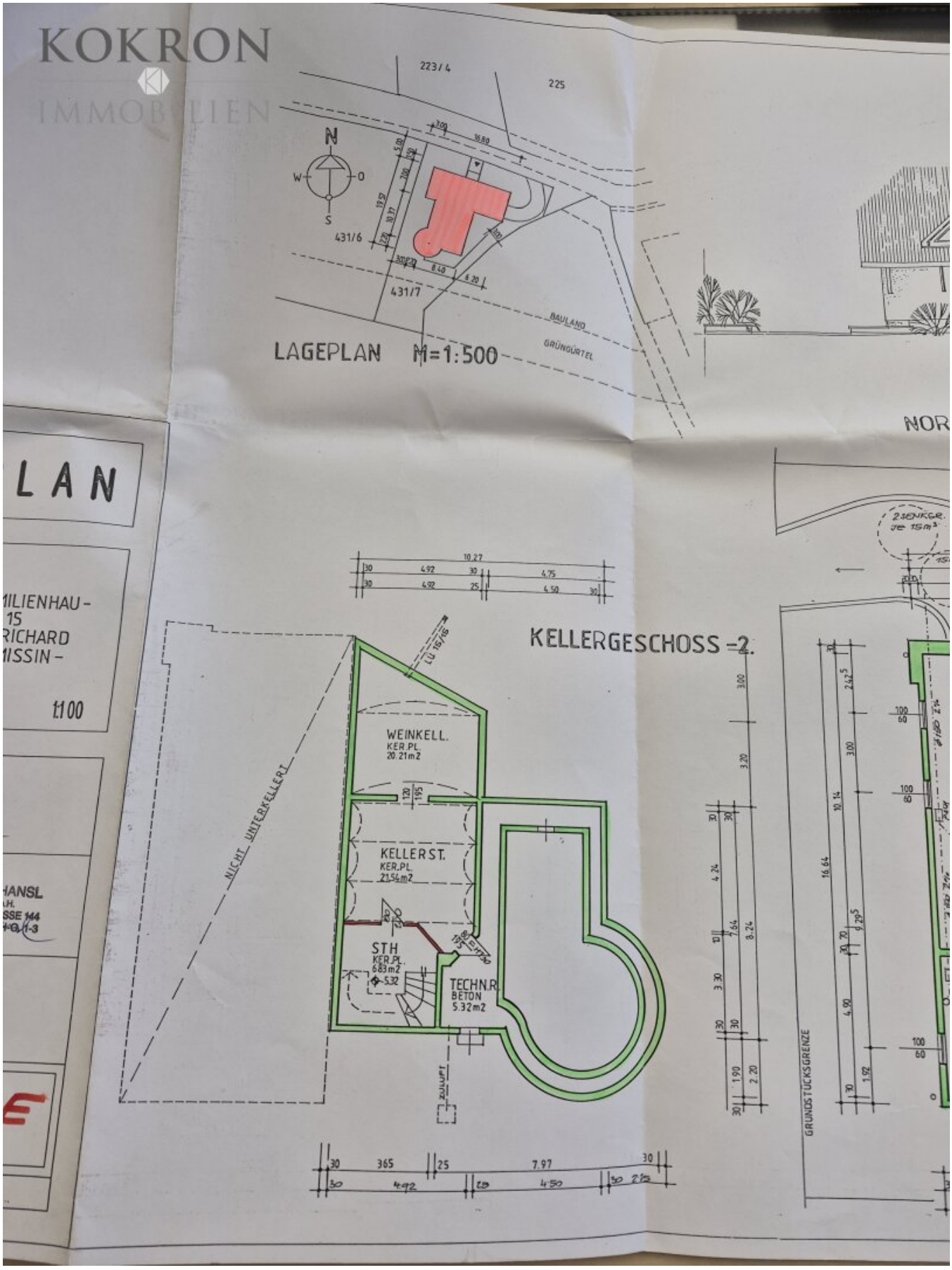
IMMOBILIEN



NORDOST-ANSICHT



KOKRON
IMMOBILIEN



KOKRON

IMMOBILIEN



NORDWEST - ANSICHT

SCHNITT A-A

KG 1

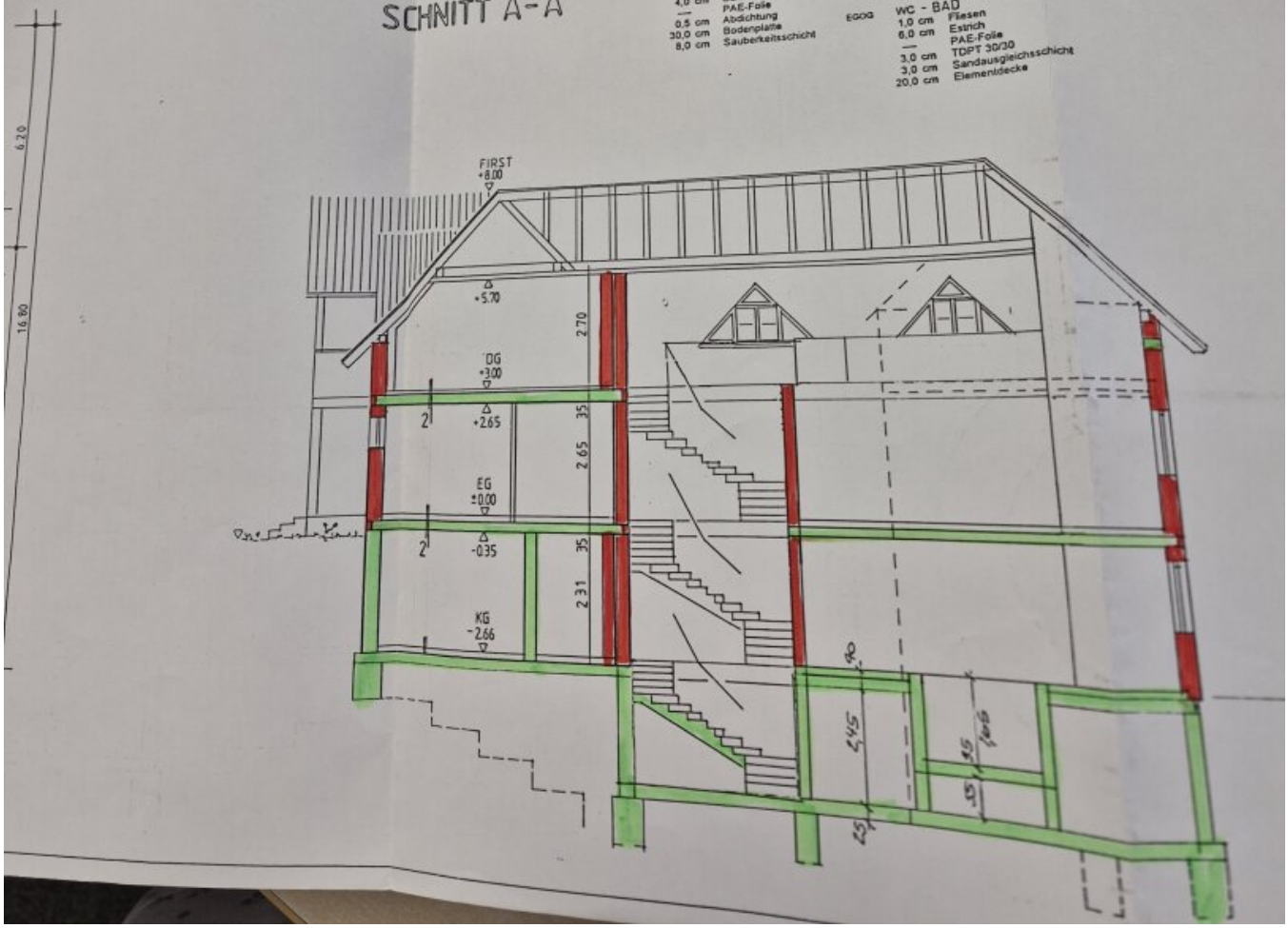
WC		
1,0 cm		Fliesen
6,0 cm		Estrich
		PAE-Folie
8,0 cm		Roofing
1,5 cm		Sandausgleichsschicht
4,0 cm		Schutzbeton
		PAE-Folie
0,5 cm		Abdichtung
30,0 cm		Bodenplatte
8,0 cm		Sauberkeitsschicht

EGOG 2 WOHNBEREICH

0,5 cm	Linol/Teppich
6,0 cm	Estrich
	PAE-Folie
3,0 cm	TDPS 35/30
3,5 cm	Sandausgleichsschicht
20,0 cm	Elementdecke

EGOG WC - BAD

1,0 cm	Fliesen
6,0 cm	Estrich
	PAE-Folie
3,0 cm	TDPT 30/30
3,0 cm	Sandausgleichsschicht
20,0 cm	Elementdecke



Objektbeschreibung

Großzügiges Generationenwohnen oder Privat- und Berufsnutzung an einem Ort im grünen Herzen Niederösterreichs nahe Melk

Manchmal findet man einen Ort, der sofort das Gefühl von „Ankommen“ vermittelt. In unmittelbarer Nachbarschaft zur renommierten Schallaburg liegt diese einzigartige Immobilie, die speziell für die vielfältigen Ansprüche mehrerer Generationen bzw. dem Zusammenspiel von Beruf und Privatleben konzipiert wurde.

Umgeben von saftigen Wiesen, Wäldern und einem unverbaubaren Blick in die Natur, bietet dieses Objekt außergewöhnlich viel Platz für gemeinsame Momente und individuelle Entfaltung. **Genießen Sie das Privileg, dort zu leben, wo andere Urlaub machen** – und bewahren Sie sich dennoch die perfekte Nähe zur Großstadt: In nur rund 60 Minuten erreichen Sie das Wiener Stadtzentrum. Diese Immobilie ist weit mehr als nur ein Haus mit Garten!

Diese besondere und großzügige Liegenschaft präsentiert sich als wahres Unikat. Auf einem knapp **2.500 m² großen uneinsehbaren Grundstück** vereinen sich luxuriöses Wohnen, hochwertige Ausstattung, Freizeit- bzw. Eventplätze und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Gesamtkonzept der Extraklasse. Das Anwesen bietet ein beeindruckendes **(2-)Familienhaus** im 1a-Zustand mit einer gesamten Wohnfläche von ca. **315 m²** sowie großem Kellerbereich und tollen Außenanlagen.

Was dieses Anwesen besonders macht

2. Außergewöhnlich große und vielseitig nutzbare Liegenschaft

4. Privater Wellnessbereich mit Indoor-Pool, Sauna, Fitness

6. Zwei Wohneinheiten / Mehrgenerationenpotenzial oder Privat- und Berufsnutzung

8. Nebenflächen für Freizeit, Events, Lager, Garagen, zusätzliche Stellplätze

10. Hohe Privatsphäre bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit

12. Durchdachtes modernes Energiekonzept mit Luftwärmepumpe, PV etc.

14. ca. 170 m² Kellerfläche mit Weinkeller, Kellerstüberl etc.

16. eigener Brunnen, Biotop, Obstgarten

Die Kombination aus exklusiver Ausstattung, naturnahem Umfeld und hervorragender Substanz macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer. Solche Anwesen sind extrem selten am Markt, insbesondere in dieser Kombination aus Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses Anwesen ist perfekt geeignet für **Privatkäufer mit Wunsch nach außergewöhnlich viel Platz, Privatsphäre und Freizeitqualität und daher ideal für:**

- Mehrgenerationenfamilien
- Unternehmer/Selbstständige
- Käufer mit Homeoffice bzw. Arbeiten am Anwesen
- Familien mit großem Freizeit-/Hobbybedarf
- Käufer, die Wohnen und Vermietung kombinieren möchten

Auf einen Blick

- € 1.490.000 Kaufpreis
- 2.438 m² Grundfläche (im Grundbuch drei getrennte Grundstücke)
- 315 m² Wohnfläche

- 552 m² Nutzfläche
- 7 Zimmer
- 4 Bäder
- Indoor-Pool
- Wellnessbereich
- 2 sehr große Garagen + 10 Stellplätze
- Biotop, Brunnen

Kurzum: Ein Anwesen für Menschen, die nicht einfach ein Haus suchen, sondern Raum für ein außergewöhnliches Leben.

++

Die Vertragserrichtung und Treuhänderschaft ist an die BRODNER Rechtsanwalt GmbH, FN 370587g, Dornbacher Straße 23, 1170 Wien gebunden.

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Exklusive Besichtigungen werden nur an ernsthafte Interessenten vergeben.

Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <4.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap