

**Rarität: Luxuriöses Anwesen der Extraklasse: Wohnen und Genießen auf höchstem Niveau!**



Ihr neues Zuhause

**Objektnummer: 4804**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3382 Schallaburg
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	315,36 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	552,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Garten:</b>	1.763,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	261,45 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

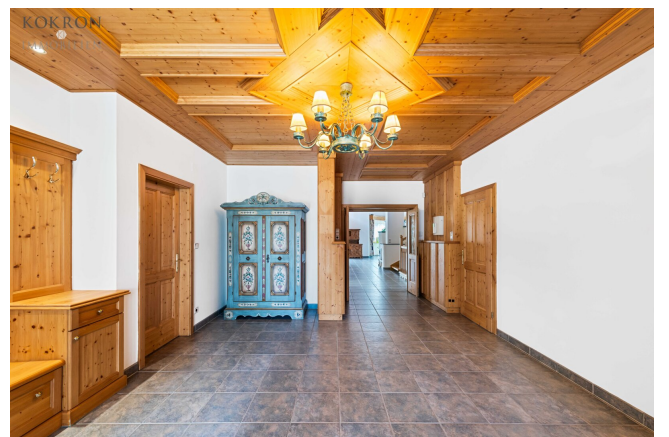
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gisela Kokron**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien













## Objektbeschreibung

### Ein Anwesen, das nicht nur Raum bietet - sondern Lebensqualität neu definiert.

In idyllischer Lage nahe der Schallaburg präsentiert sich diese außergewöhnliche und großzügige Liegenschaft als wahres Unikat und als Symbiose aus Eleganz, Großzügigkeit und Lebensqualität. Auf einem ca. **2.500 m<sup>2</sup> großen, dreigeteilten uneinsehbaren Grundstück** vereinen sich luxuriöses Wohnen, hochwertige Ausstattung 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 m<sup>2</sup>**, ergänzt durch umfangreiche Nebenflächen, Wellnessbereich, Weinkeller und exklusive Außenanlagen – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder repräsentatives Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

#### ? Highlights der Immobilie

- Großzügiges (2-)Familienhaus, Ziegelmassivbau, **Wärmeschutzfassade** mit Steinwolle und Lotusan-Beschichtung
- **Dach** mit 3facher Biberschwanz-Tondeckung, Wärmedämmung mit Hinterlüftung, Kupferverblechung
- Ca. **315 m<sup>2</sup> Wohnfläche** aufgeteilt auf **7 Zimmer** und sämtliche Nebenräume
- Repräsentative **Raumhöhen bis zu 8 Meter**, Eiche/Alu-Fenster mit Isolierverglasung
- **Wohnzimmer mit Turmausbildung** und **Kachelofen, Sonnenterrasse** mit **Markise**
- **Küche mit original Holzofen** mit Wasserschiff, elektrischer Ofen und allen modernen Geräten
- **2 separate Wohneinheiten** (perfekt für Mehrgenerationen oder Vermietung)

- Private **Wellnessoase** - Ihr persönlicher Rückzugsort für Entspannung mit
  - Großem **Pool** mit Wasserfall, Gegenstromanlage, Sprudel, Wand- und Fußbodenheizung, Lüftungsanlage
  - **Sauna, Sonarium**, Duschbad
  - **Fitnessraum** mit **Infrarotkammer**
  
- **Wintergarten** mit Klima, angeschlossenes Schlafzimmer mit Klima
  
- **Ca. 170 m<sup>2</sup> Kellerfläche** mit:
  - exklusivem **Weinkeller mit Kellerstüberl**, WC, Miniküche für stilvolle Genussmomente
  - vielseitigen Lagerräumen, Vorkühlhaus und Kühlkammer
  - große **Garage** mit Werkstatt direkt im Haus
  - Heiz- und Technikraum etc.
  
- **nebenan zusätzliche XXL-Garage** (Bj. 2003) mit begrüntem Dach, aufstockbar, mit Platz für 7-8 Fahrzeugen, ideal für Fuhrpark, Hobbys oder Oldtimer-Sammler, teilweise unterkellert mit Rüben- oder Pelletskeller, 3 Sektionaltore strassenseitig

- Großzügiger, überdachter **Grillplatz** mit Tischen und Bänken und großem Backsteinofen ("Schamott-Ofen") plus Holzofen, Gartenküche, WCs
- daneben gemauerter **ca. 140 m<sup>2</sup> großer Stadel** (Bj. 2006) mit Monolitplatte, Ziegeldach, Höhe ca. 10m, Parkplätze - perfekt für Events oder Lager
- Traumhafter **Garten** mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> Fläche , Bewässerungssystem, **Biotop, Wasserfall**, eigener **Brunnen**, Obstbäume, 50 m<sup>3</sup> Regenwasserzisterne, Rasenmähertraktor und -roboter

Die Kombination aus luxuriöser 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 mehr als ein Zuhause – es ist eine **Investition in Lebensstil und Zukunft**. Perfekt geeignet für:

- anspruchsvolle Familien (Mehrgenerationenwohnen)
- Unternehmer (Wohnen & Arbeiten kombinieren)
- Investoren (zwei Einheiten = flexible Nutzung/Vermietung)

## Technik & Energie

Die Immobilie überzeugt durch ein durchdachtes und nachhaltiges Energiekonzept:

- **Solaranlage**
- **Luftwärmepumpe**

- Traditioneller **Kachelofen**
- Zusätzliche **Ölheizung** (neuer Kessel 2018)

= Effiziente Kombination aus moderner und klassischer Heiztechnik

Monatliche Kosten circa (Wasser/Abwasser, Strom, Rauchfangkehrer, Versicherung, exkl. Öl):  
€ 915,-

#### **Weitere Facts:**

Alarmanlage, Entkalkungsanlage, Diesel-Tankstelle für 3000l Diesel, Technikraum für das Pool inkl. Lüftungsanlage, Fußbodenheizung und Radiatoren im Wintergarten, Garage und Werkstätte, Solar mit Speicher für Eigenbedarf (Warmwasser), Photovoltaik mit Speicher, Glasfaser (T-Mobile), zentrale Staubsaugeranlage

**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!

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 <4.000m  
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