

**GARTENPARADIES AUF FAST 10.000 M² Exklusives
Landhaus mit privater Parklandschaft & Salzwasserpool
nahe Wien**



Objektnummer: 4356/463

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2123 Kronberg
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	370,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

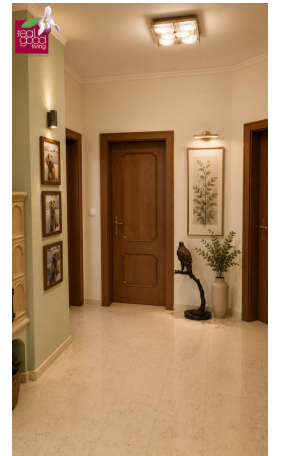
Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790





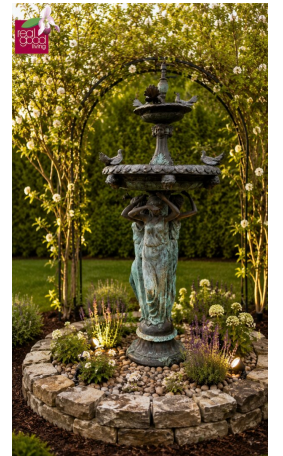




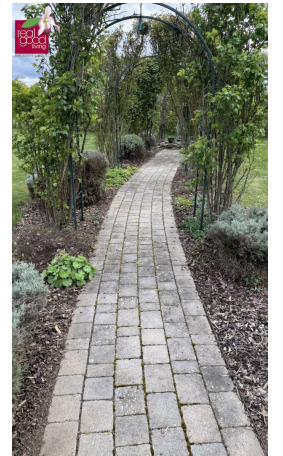












Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Weinviertler Landschaft, nur rund 30 Minuten von Wien entfernt, erwartet Sie ein außergewöhnliches Anwesen der Extraklasse. Auf einem beeindruckenden Grundstück von nahezu 10.000 m² vereinen sich luxuriöses Wohnen, Privatsphäre, Freizeitkomfort und eine parkähnliche Gartenlandschaft zu einem einzigartigen Gesamtpaket.

Das stilvolle Landhaus bietet rund 366 m² Wohnnutzfläche auf drei Ebenen und überzeugt durch hochwertige Materialien, durchdachte Grundrisse sowie zahlreiche exklusive Ausstattungsdetails. Ergänzt wird das Anwesen durch ein modernes Nebengebäude mit Freizeit- und Sportbereich, einen beheizbaren Salzwasserpool, großzügige Terrassenflächen sowie eine weitläufige Garten- und Parkanlage mit altem Baumbestand.

Eckdaten

- **Objektart:** Einfamilienhaus / Landhaus
- **Grundstücksfläche:** ca. 9.937 m²
- **Wohn-/Nutzfläche:** ca. 366 m²
- **Nebengebäude:** ca. 135 m²
- **Garage:** Doppelgarage + Carport
- **Pool:** Salzwasserpool (ca. 10 x 6 m)

Highlights der Liegenschaft

- Parkähnliche Gartenlandschaft mit absoluter Privatsphäre
- Nur ca. 30 Minuten bis Wien

- Hochwertig saniertes Landhaus
- Salzwasserpool mit Beleuchtung
- Wellnessbereich mit Sauna
- Freizeitraum mit Bar & Billardtisch
- Bibliothek mit Piano
- Nebengebäude mit 3D-Golf- & Grand-Prix-Simulator
- PV-Anlage (10 kW)
- Klimaanlage
- Alarmanlage direkt mit Polizei verbunden
- Eigener Brunnen & automatisches Bewässerungssystem
- Doppelgarage & Carport
- Hochwertige Naturstein- und Parkettböden
- Kachelofen & Fußbodenheizung

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Windfang mit Garderobe
- Vorraum
- Büro
- Speis / Abstellraum
- Wirtschaftsraum
- Küche mit Essbereich & Kachelofen
- Großzügiger Wohnsalon mit Essbereich
- Ausgang auf Balkon / Loggia mit Gartenblick
- Gästebad mit Dusche
- Separates WC

Obergeschoss

- Drei großzügige Schlafzimmer
- Schrank- & Ankleideraum
- Luxuriöses Badezimmer mit:
- Whirlpoolbadewanne

- Dusche
- Doppelwaschbecken
- Bidet
- Separates WC

Untergeschoss / Wellness- & Freizeitbereich

- Gartenzimmer / Stüberl
- Sauna & Hobbyraum
- Freizeitraum mit Billardtisch, Bar & TV-Bereich
- Bibliothek mit Piano
- Wirtschaftsraum
- Heizraum
- Direkter Gartenzugang

Außenbereich & Gartenparadies

Das Herzstück dieser außergewöhnlichen Immobilie ist die unvergleichliche Garten- und Parklandschaft.

Gepflegte Wege, Terrassen, alte Obstbäume, Weinreben sowie weitläufige Grünflächen schaffen eine einzigartige Atmosphäre der Ruhe und Erholung.

Highlights im Außenbereich:

- Professionell angelegte Parklandschaft
- Beheizbarer Salzwasserpool
- Mehrere Terrassen- & Sitzbereiche
- Kinder- & Freizeitbereiche
- Eigener Brunnen
- Automatische Bewässerung
- Absolute Privatsphäre ohne Einblick

Ausstattung

- Echtholzparkett
- Natursteinböden (Marmor)
- Fußbodenheizung
- Gaszentralheizung
- Kachelofen

- Klimaanlage
- Alarmanlage
- Elektrische Rolltore
- SAT-/Kabel-TV
- Einbauküche
- Whirlpoolbadewanne
- Sauna
- Salzwasserpool

Nebengebäude mit Freizeitfaktor

Das separate Nebengebäude eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Sport und Freizeit:

- Große Halle mit Galerie
- Hobbyräume
- 3D-Golf-Simulator
- Rennsimulator
- Klimaanlage & Infrarotheizung

- PV-Anlage

Ideal auch für Sammler, Fitness oder kreative Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Anwesen mit Seltenheitswert

Diese Immobilie bietet ein außergewöhnliches Zusammenspiel aus exklusivem Wohnen, großzügiger Naturfläche und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten. Ein einzigartiges Refugium für Menschen, die Ruhe, Qualität und ein besonderes Lebensgefühl suchen.

Kaufkonditionen

- **Kaufpreis: auf Anfrage**
- **Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

Kontakt

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Herr Bruno Franz

? +43 664 3553 790

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und finden gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen.

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 <2.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap