

# Exklusives Landgut mit Parkanlage, Wellness & Freizeitresidenz nahe Wien



## Ihr neues Zuhause – Wohnen, wo Lebensqualität zu Hause ist.

Stilvolles Einfamilienhaus mit Pool, Gartenidylle  
und viel Platz für die ganze Familie.



**Objektnummer: 4356/463**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2123 Kronberg
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



# Ihr neues Zuhause – Wohnen, wo Lebensqualität zu Hause ist.

Stilvolles Einfamilienhaus mit Pool, Gartenidylle  
und viel Platz für die ganze Familie.























## Objektbeschreibung

### Ein Anwesen der besonderen Art – Luxus, Privatsphäre und Natur auf höchstem Niveau

Nur etwa 30 Fahrminuten von Wien entfernt präsentiert sich dieses außergewöhnliche Landgut als wahre Rarität am Immobilienmarkt. Auf einem nahezu 10.000 m<sup>2</sup> großen, parkähnlich gestalteten Grundstück vereinen sich repräsentatives Wohnen, höchste Privatsphäre und vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu einem einzigartigen Lebenskonzept.

Das stilvoll modernisierte Landhaus verfügt über rund 366 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf drei Ebenen und überzeugt mit großzügigen Räumen, hochwertiger Ausstattung sowie einem unvergleichlichen Wohnambiente. Ergänzt wird die Liegenschaft durch ein separates Freizeit- und Sportgebäude mit modernster Technik, einen beheizbaren Salzwasserpool und eine traumhafte Gartenlandschaft mit altem Baumbestand.

### Eckdaten

- Grundstücksfläche: ca. 9.937 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Nutzfläche Haupthaus: ca. 366 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude: ca. 135 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage und Carport
- Beheizbarer Salzwasserpool (ca. 10 x 6 m)

### Besondere Highlights

- Einzigartige Parkanlage mit altem Baumbestand
- Absolute Ruhelage und maximale Privatsphäre

- Hochwertig saniertes Landhaus
- Beheizbarer Salzwasserpool mit Beleuchtung
- Wellnessbereich mit Sauna
- Bibliothek mit Piano
- Freizeitlounge mit Bar und Billardtisch
- Modernes Nebengebäude mit Golf- und Rennsimulator
- Photovoltaikanlage (10 kW)
- Klimaanlage
- Alarmanlage mit direkter Sicherheitsanbindung
- Eigener Brunnen mit automatischem Bewässerungssystem
- Hochwertige Naturstein- und Parkettböden
- Fußbodenheizung und traditioneller Kachelofen

## **Raumkonzept**

### **Erdgeschoss**

Der großzügige Eingangsbereich führt in die repräsentativen Wohnräume des Hauses. Die offene Küche mit gemütlichem Essbereich und Kachelofen bildet das Herzstück des

Familienlebens. Der lichtdurchflutete Wohnsalon mit angrenzendem Essbereich eröffnet einen herrlichen Blick in den Garten und bietet direkten Zugang zu Balkon und Loggia.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Büro, Wirtschafts- und Abstellräume sowie ein Gästebad mit Dusche und separates WC.

## **Obergeschoss**

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer sowie ein Ankleidebereich. Das luxuriöse Badezimmer bietet höchsten Komfort mit Whirlpoolwanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Bidet. Ein separates WC komplettiert diese Wohnebene.

## **Wellness- und Freizeitbereich**

Im Untergeschoss erwartet Sie ein außergewöhnlicher Rückzugsort für Entspannung und Unterhaltung. Neben Sauna und Hobbyraum stehen ein gemütliches Gartenzimmer, eine Bibliothek mit Piano sowie ein großzügiger Freizeitbereich mit Bar, Billardtisch und TV-Lounge zur Verfügung. Von hier gelangen Sie direkt in die Gartenanlage.

## **Garten- und Parklandschaft**

Das Herzstück der Liegenschaft bildet die beeindruckende Garten- und Parkanlage. Gepflegte Wege, weitläufige Grünflächen, alte Obstbäume, Weinreben und zahlreiche Rückzugsorte schaffen eine Atmosphäre, die an private Landsitze erinnert.

Highlights:

- Professionell gestaltete Parkanlage
- Mehrere Sonnenterrassen und Sitzplätze
- Beheizbarer Salzwasserpool
- Eigener Brunnen
- Vollautomatische Bewässerung
- Kinder- und Freizeitflächen

- Uneinsehbare Privatsphäre

## **Freizeitgebäude mit Seltenheitswert**

Das separate Nebengebäude eröffnet außergewöhnliche Möglichkeiten für Sport, Hobby und Freizeit:

- Großzügige Halle mit Galerie
- Mehrere Hobby- und Lagerräume
- Professioneller 3D-Golf-Simulator
- Rennsimulator
- Klimaanlage und Infrarotheizung
- Eigene Photovoltaikanlage

Ideal für Sammler, Fitnessbegeisterte, Unternehmer oder anspruchsvolle Freizeitnutzung.

## **Fazit**

Eine Liegenschaft dieser Größenordnung und Qualität kommt nur äußerst selten auf den Markt. Das Anwesen verbindet exklusives Wohnen, außergewöhnliche Freizeitmöglichkeiten und ein Höchstmaß an Privatsphäre mit der Nähe zur Metropole Wien.

Ein Refugium für Menschen, die das Besondere suchen.

## **Kaufpreis**

1.990.000,00 €

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## **Kontakt**

### **Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

? +43 664 3553 790

Bitte beachten Sie, dass Anfragen ausschließlich mit vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer bearbeitet werden können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und vermitteln attraktive Konditionen über unsere langjährigen Finanzierungspartner.

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