

**EINZIGARTIGES Architekturjuwel im revitalisierten Bauernhaus mit spektakulärem Zubau, uneinsehbarem Innenhof, Gartenparadies, Pool und Sauna in Stoob!**



**Objektnummer: 8292**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7344 Stoob
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	114,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	184,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.300,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	274.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kneisz**

Grabner Immobilien  
Rosegggasse 8  
7350 Oberpullendorf

T  
C  
V























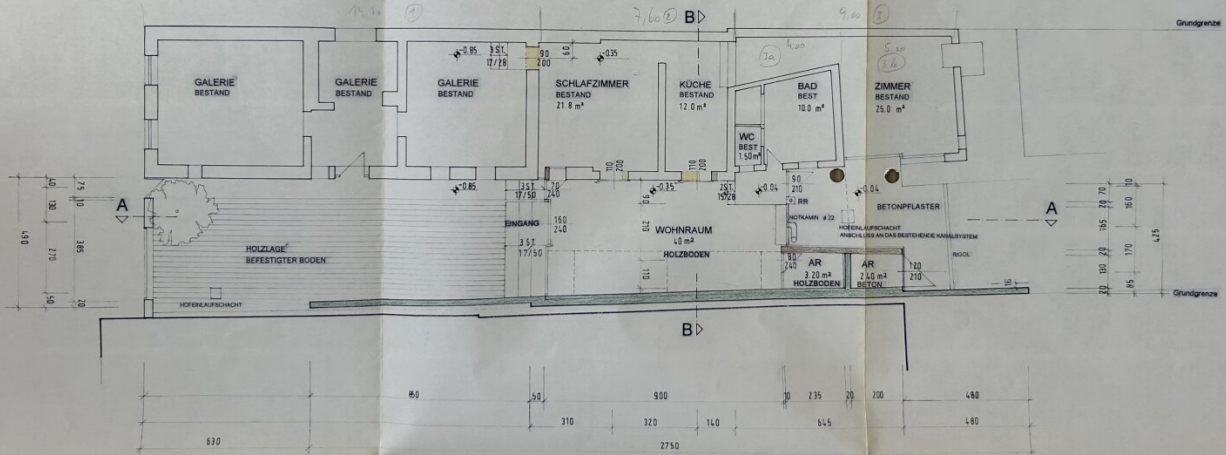






# GRUNDRISS

WOHNFLÄCHE BESTAND 70,3 m<sup>2</sup>  
 WOHNFLÄCHE GESAMT 113,5 m<sup>2</sup>



# SCHNITT A-A

- Kies 5,00 cm
- Schutzmatte 0,50 cm
- Feuchtigkeitsisolierung 1,00 cm
- Spannplatte 2,80 cm
- Balkenlage 8,20-24, 00 cm
- dazw. Dämmung 20,00-24,00 cm
- Dampfsperre 1,25 cm
- Femacell 1,00 cm



## Objektbeschreibung

### **+++ Wohnen wie auf einem privaten Landgut: Beeindruckende Galerie im revitalisierten Bauernhof mit Pool und Sauna in Stoob! +++**

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint auf beeindruckende Weise den Charme eines liebevoll revitalisierten, original erhaltenen Bauernhauses mit der Klarheit moderner Architektur. Entstanden ist ein einzigartiges Wohnensemble, das historische Bausubstanz respektvoll bewahrt und gleichzeitig zeitgemäßes Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht. Der stilistisch hervorragend abgestimmte, lichtdurchflutete Zubau wurde vom renommierten Architekten Univ.-Prof. i.R. DI Hans Gangoly entworfen und verleiht der Liegenschaft ihre unverwechselbare Identität.

Herzstück des Hauses ist der beeindruckende Wohnbereich mit seinen großzügigen Glasflächen und der außergewöhnlichen Raumhöhe. Hier verschmelzen Innen- und Außenraum auf harmonische Weise miteinander. Tageslicht durchflutet die Räume aus mehreren Himmelsrichtungen und schafft ein offenes, inspirierendes Wohngefühl mit direktem Bezug zum uneinsehbaren Innenhof und dem weitläufigen Garten. Die Verbindung aus traditionellen Materialien, historischen Bauelementen und moderner Formensprache verleiht dem Objekt eine besondere Atmosphäre, die Geborgenheit und Eleganz gleichermaßen vermittelt.

Der geschützte Innenhof mit rund 65 m<sup>2</sup> Terrasse bildet das kommunikative Zentrum des Ensembles und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Er verbindet die unterschiedlichen Gebäudeteile auf natürliche Weise und schafft einen ruhigen Rückzugsort mit mediterranem Flair.

Der private Wohnbereich umfasst rund 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine großzügige, offene Raumgestaltung. Zwei Zimmer, eine Küche, ein weitläufiger Wohnbereich sowie praktische Nebenräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und höchsten Wohnkomfort.

Ein weiteres Highlight ist der rund 1.300 m<sup>2</sup> große, liebevoll angelegte Garten. Die parkähnliche Grünanlage mit altem Baumbestand, großzügigem Swimmingpool und eigenem Saunahaus bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität und macht das Anwesen zu einer privaten Wohlfühloase mitten im Grünen.

Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen und die perfekte Symbiose

aus historischer Baukultur, moderner Architektur und naturnahem Wohnen schätzen.

## **Eckdaten auf einen Blick**

- Galeriefläche ca. 70 m<sup>2</sup>
- Innenhof mit Terrasse ca. 65 m<sup>2</sup>
- Wohnbereich ca. 114 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- großzügiger Wohnbereich
- Küche
- 2 Abstellräume
- gepflegter Garten ca. 1.300 m<sup>2</sup>
- großes Pool
- separates Saunahaus
- Geräteschuppen

**Dieses besondere Anwesen vereint Wohnen, Arbeiten und Kultur auf einzigartige Weise – ideal für Kunstliebhaber, Kreative oder Menschen, die das Außergewöhnliche suchen.**

## **Leben in Stoob & Oberpullendorf**

Ihr neues Zuhause befindet sich in bester Sonnenlage in der Marktgemeinde **Stoob**, unmittelbar neben der Bezirkshauptstadt **Oberpullendorf** – ein beliebter Wohnort im Burgenland. Stoob ist bekannt für seine traditionelle Keramikszene und beherbergt das renommierte *Töpfermuseum* sowie eine Fachschule für Keramik und Ofenbau. Kultur und Handwerk sind hier lebendig!

### **Lage:**

Dank perfekter Verkehrsanbindung durch die nahegelegene S31 sowie eine Bushaltestelle in Gehweite, sind sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Schulen (Kindergarten, Volksschule und Hauptschule direkt im Ort, Gymnasium & HAK in Oberpullendorf) bestens erreichbar. Gastronomie, Cafés und Freizeitangebote (Caféhaus, Gasthäuser, Spielplatz) sind fußläufig verfügbar.

*Ich freue mich auf Ihre Anfrage bzw. stehe für Fragen und Besichtigungen jederzeit gerne zur Verfügung.*

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43\(0\)660 3 817 517](tel:+4306603817517)

[kneisz@grabner-immobilien.at](mailto:kneisz@grabner-immobilien.at)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap