

Exklusives Naturdomizil mit Schwimmbiotop, Weinkeller und Panoramablick



Objektnummer: 6924/369

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Alt Lengbach
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	164,31 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 50,48 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler

Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15



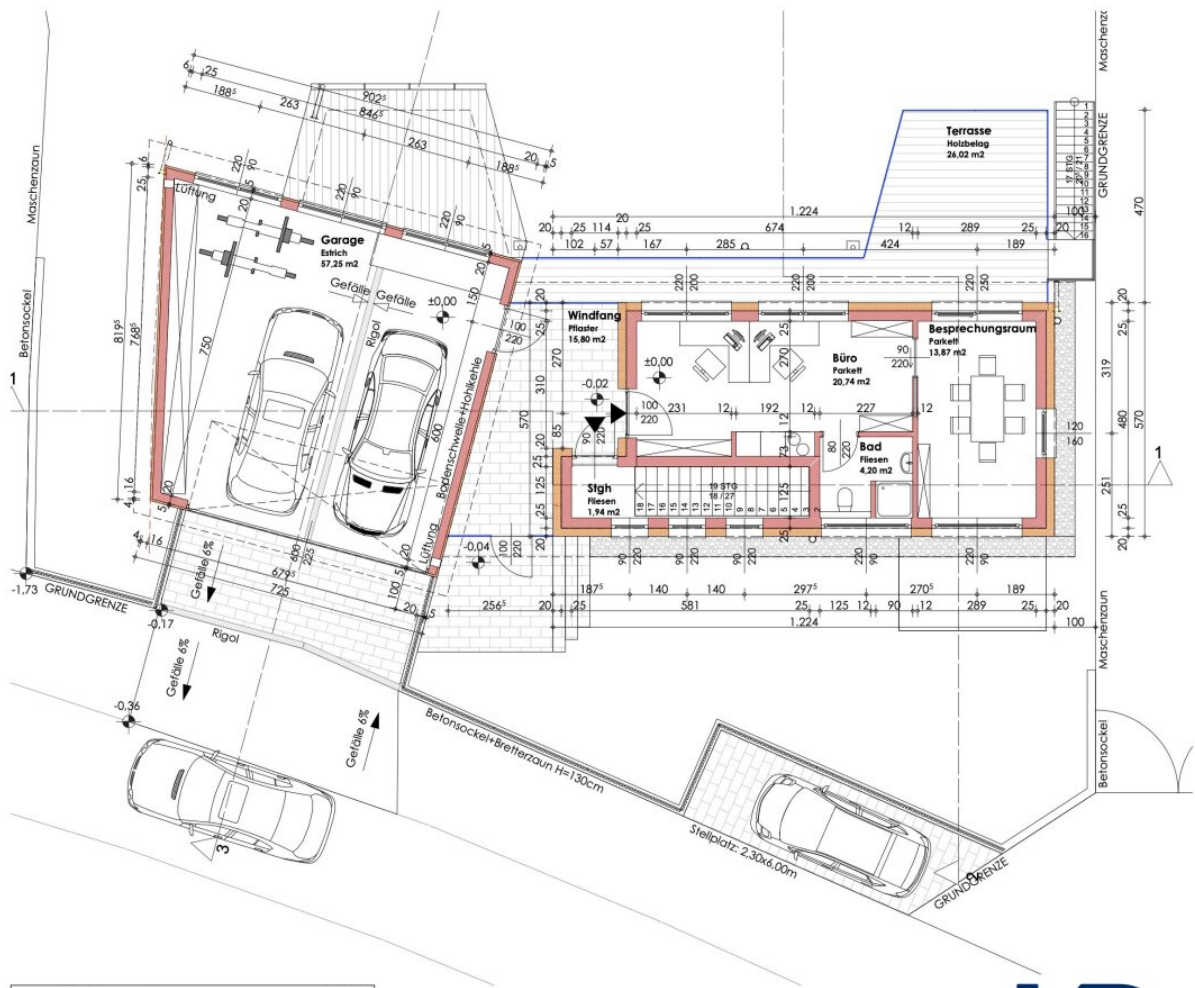




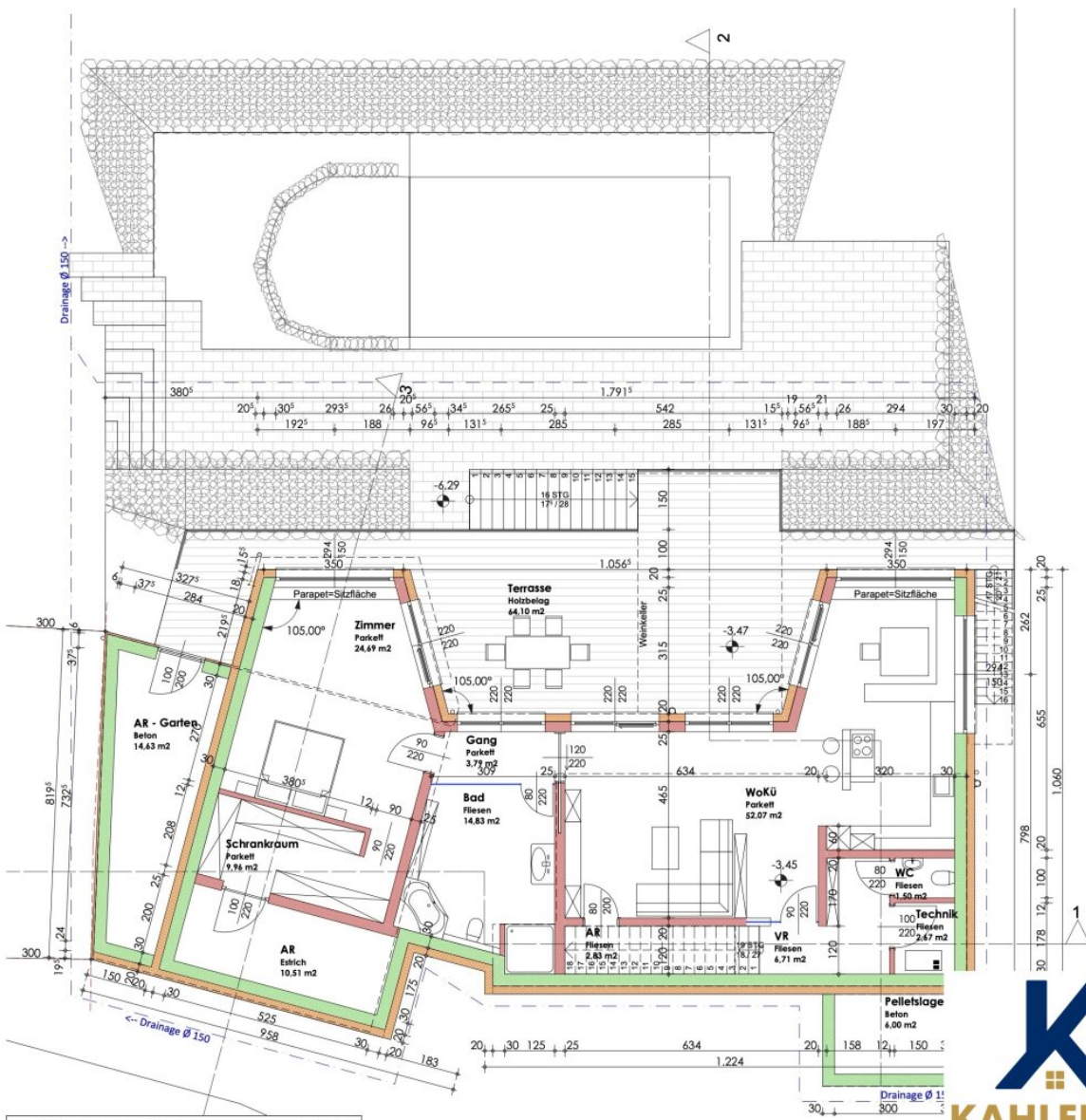






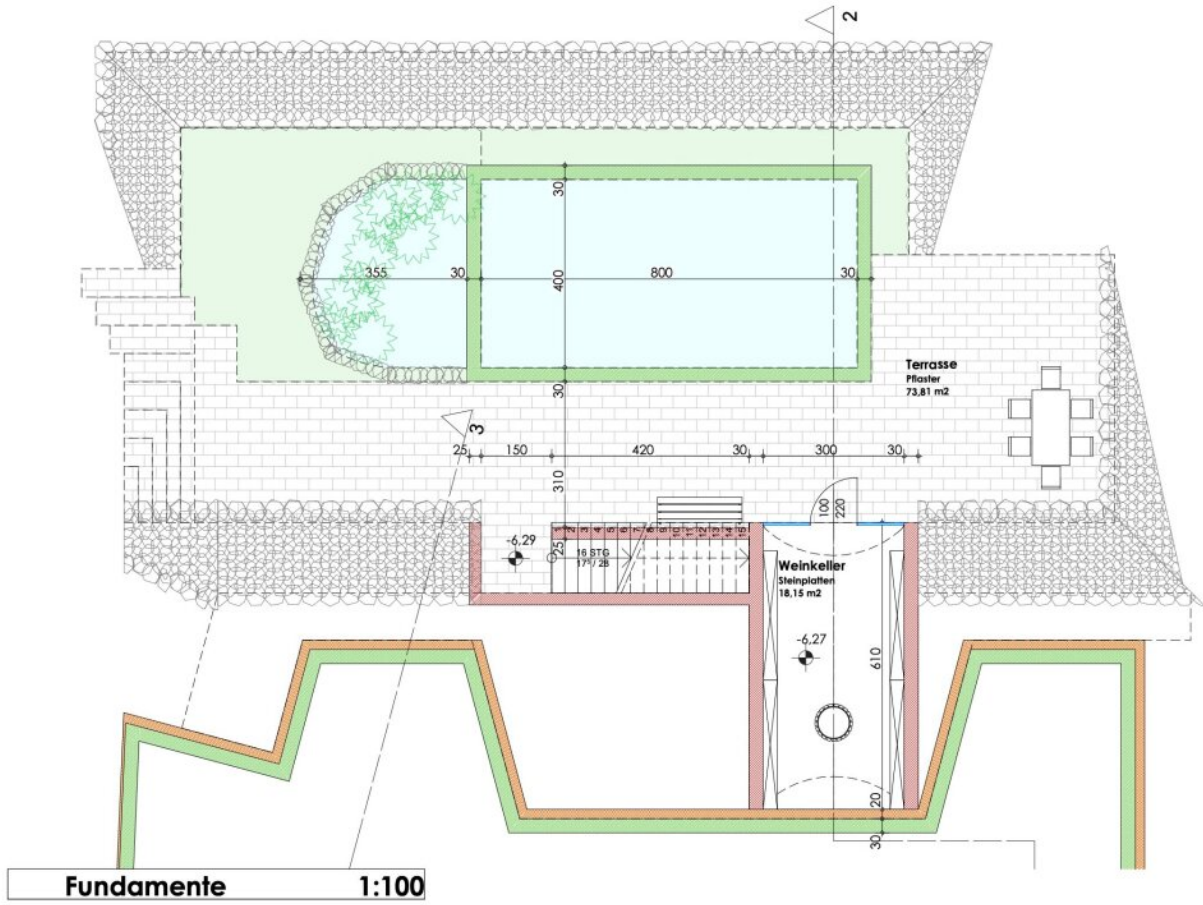


Erdgeschoss 1:100



Kellergeschoss 1:100





Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333

Garage: 2 PKW

Carport: bis zu 4 PKW

Terrasse Erdgeschoß: 26,02m²

Terrasse Untergeschoß: 64,10m²

Abstellraum/Vorratsraum außen: 14,63m²

Raumaufteilung:

Erdgeschoss / Straßenniveau:

Eingangsbereich - Büro - Schlafzimmer - Badezimmer mit Dusche und WC - Garage - Carport - Terrasse

Untere Wohnebene / Gartenniveau:

Wohnzimmer mit Kamin - hochwertige Wohnküche mit Speiseplatz - Schlafzimmer - Schrankraum - Wellnessbereich mit Badewanne, Sauna und Dampfbad - WC - Vorräum - Technikraum - Abstellraum - Saferoom-ähnlicher Sicherheitsraum - Terrasse - Zugang zum Garten und Schwimmbiotop

Außenbereich:

Terrassiertes Grundstück auf vier Ebenen - Schwimmbiotop mit gemauerter Schwimmzone - Holzdeck - Weinkeller - Feuerstelle - Naturgarten - Obstgarten - Hochbeete - Gewächshaus - hochwertiges Gartenhaus - Hühnerstall

Kurze Beschreibung:

Bj. 2017/2018 - Ziegelmassivbauweise - biologische Bauweise mit händisch aufgetragenem Lehmputz und Lehmfarbe - Böden: Naturholzböden aus steirischer Eiche, handgehobelt und geölt, Naturstein und Travertin - Fenster: hochwertige Holz-Alu-Fenster und Schiebetüren mit 3-fach-Isolierverglasung - Heizung: Fußbodenheizung, Flüssiggasheizung, Warmwasserboiler mit Luftwärmepumpe - Energie: Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher - Wasser: eigener Brunnen mit Hauswasserwerk, Wasseraufbereitung und Enthärtungsanlage - Abwasser: Senkgrube - Sicherheit: Alarmanlage und Videoüberwachung - Außenbereich:

Schwimmbiotop, Weinkeller, Naturgarten, Gewächshaus und Carport

Beschreibung:

Willkommen in einem ganz besonderen Zuhause in Alt Lengbach – einer Liegenschaft, die Naturverbundenheit, hochwertige Bauweise, außergewöhnliche Ausstattung und eine eindrucksvolle Aussicht auf seltene Weise miteinander verbindet.

Dieses im Jahr 2017/2018 errichtete Haus wurde in massiver Ziegelbauweise ausgeführt und mit viel Feingefühl für natürliche Materialien, Wohnqualität und Atmosphäre gestaltet. Schon beim Betreten spürt man die besondere Wärme dieses Hauses: händisch aufgetragener biologischer Lehmputz, Lehmfarben in den Innenräumen, Naturholzböden aus steirischer Eiche, Naturstein, Travertin und große Fensterflächen schaffen ein Wohngefühl, das ruhig, hochwertig und zugleich sehr natürlich wirkt.

Die Liegenschaft befindet sich in erhöhter Lage und bietet einen herrlichen Blick über die umliegende Landschaft. Die großen Fensterflächen holen Licht und Natur in die Wohnräume und eröffnen immer wieder beeindruckende Ausblicke über Innerfurth und Innermanzing. Die Kombination aus Aussicht, Waldnähe und Privatsphäre macht dieses Objekt zu einem besonderen Rückzugsort für Menschen, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Ein zentrales Highlight ist das wunderschön angelegte Schwimmbiotop mit Skimmer, Pumpe und gemauerter Schwimmzone von ca. 4 x 8 m. Die gesamte Biotopfläche umfasst rund 70 m² und wird durch ein Holzdeck, eine Feuerstelle mit Granitsteinen und die liebevoll terrassierte Gartenanlage ergänzt. Hier entsteht ein Lebensgefühl, das weit über klassisches Wohnen hinausgeht: Natur, Wasser, Ruhe, Aussicht und hochwertige Gestaltung greifen harmonisch ineinander.

Das Grundstück ist auf vier Ebenen terrassiert und mit Steinmauern hochwertig angelegt. Neben dem Schwimmbiotop befinden sich ein Naturgarten, Obstbäume alter Sorten, Beerensträucher, Weinstöcke, Hochbeete, ein Gewächshaus, ein Gartenhaus und ein Hühnerstall auf der Liegenschaft. Auch ein besonderer Weinkeller mit gemauertem Gewölbe aus altdeutschen Ziegeln ergänzt das Anwesen und verleiht ihm zusätzlichen Charakter.

Im Erdgeschoss auf Straßenniveau befinden sich der Eingangsbereich, ein großzügiger Büroraum, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Bereits hier eröffnet sich ein schöner Blick in die Landschaft. Diese Ebene eignet sich ideal für Arbeiten von zuhause, Gäste, einen separaten Wohnbereich oder eine ruhige Rückzugsebene.

Die untere Wohnebene bildet das Herzstück des Hauses. Der großzügige Wohnbereich mit ca. 52 m² und offenem Kamin mit dreiseitigem Sichtglas schafft eine besonders angenehme und warme Atmosphäre. Von hier gelangt man direkt auf die Terrasse und weiter in den Gartenbereich. Die hochwertige Landhausküche mit Granitarbeitsplatte, Gasherd, Backrohr,

Dampfgarer, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination und Weinkühler bietet ebenfalls einen wunderbaren Blick in die Umgebung und verbindet Alltagstauglichkeit mit hoher Wohnqualität.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Schlafzimmer mit großzügiger Fensterfläche, ein begehbare Schrankraum mit ca. 9,96 m², ein Wellnessbereich mit Badewanne, Sauna, Dampfbad, Dusche und Waschbecken, ein separates WC, ein Technik- und Heizraum, ein Abstellraum sowie ein weiterer Raum, der als safe-room-ähnlicher Sicherheits- bzw. Rückzugsraum ausgeführt wurde.

Auch die technische Ausstattung entspricht dem hochwertigen Anspruch des Hauses. Die Beheizung erfolgt über eine Flüssiggasheizung, ergänzt durch Fußbodenheizung im gesamten Haus. Eine Photovoltaikanlage mit ca. 11 kWh und ein Batteriespeicher mit ca. 11 kWh unterstützen eine moderne Energieversorgung. Zusätzlich stehen ein eigener Brunnen mit Hauswasserwerk, eine Wasserenthärtungsanlage sowie eine Wasseraufbereitung zur Verfügung. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Senkgrube.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage für zwei PKW, ein großzügiger Carportbereich mit Platz für bis zu vier PKW sowie zusätzliche straßenseitige Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Lage bietet eine gelungene Verbindung aus Ruhe, Natur und Erreichbarkeit. Die Umgebung ist geprägt von Grünflächen, Waldnähe und schöner Aussicht. Gleichzeitig sind Altengbach, Eichgraben, Neulengbach und die Westachse Richtung Wien gut erreichbar. Über die Westautobahn A1 sowie die Bahnverbindung ab dem Bahnhof Eichgraben-Altengbach besteht eine gute Anbindung Richtung Wien und St. Pölten.

Diese Liegenschaft ist weit mehr als ein gewöhnliches Haus. Sie ist ein Ort mit Ausstrahlung, Wärme und Substanz – geschaffen für Menschen, die naturnah, hochwertig und bewusst wohnen möchten. Die Kombination aus biologischer Bauweise, Lehmputz, Naturholz, Schwimmbiotop, Weinkeller, Wellnessbereich, Aussicht und terrassiertem Naturgarten macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit im Wienerwald.

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.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem

Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap