Landidylle, Historie und jede Menge Potenzial: EHEMALIGE MÜHLE – HEUTE EIN REFUGIUM DER BESONDEREN KLASSE!



IMG_9047

Objektnummer: 3814/560

Eine Immobilie von Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2033 Kammersdorf
Baujahr:	1787
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	500,00 m²
Nutzfläche:	150,00 m²
Zimmer:	13,50
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	E 166,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	1.420.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MBA Jasmina Ibrahimbegovic

Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD
Anton Ehrenfried Straße 7a
2020 Hollabrunn

T +43 699 106 54 170


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

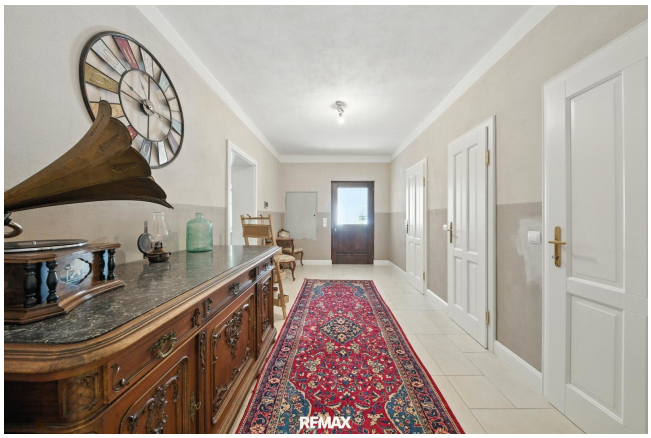

RE/MAX


RE/MAX

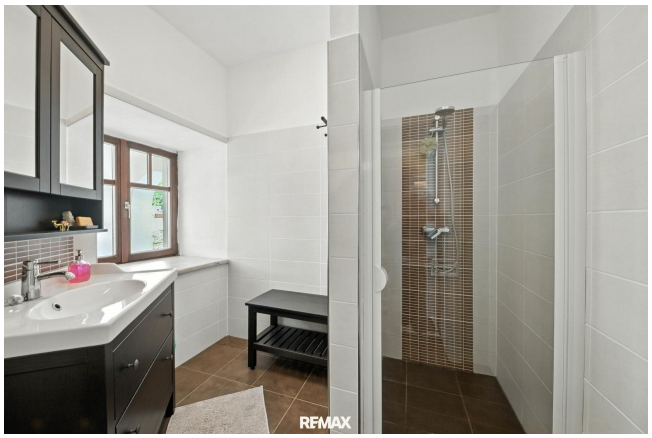

RE/MAX

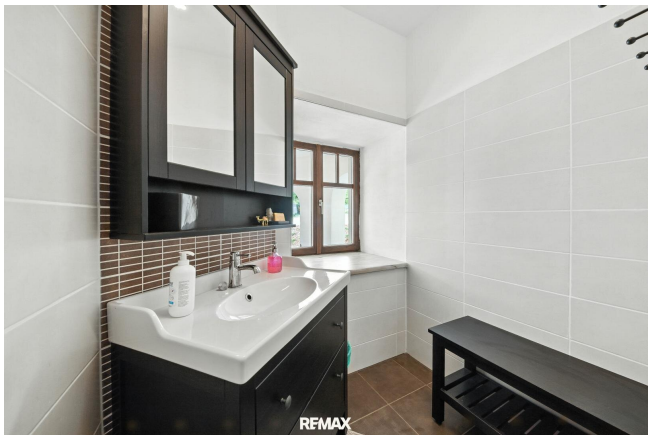


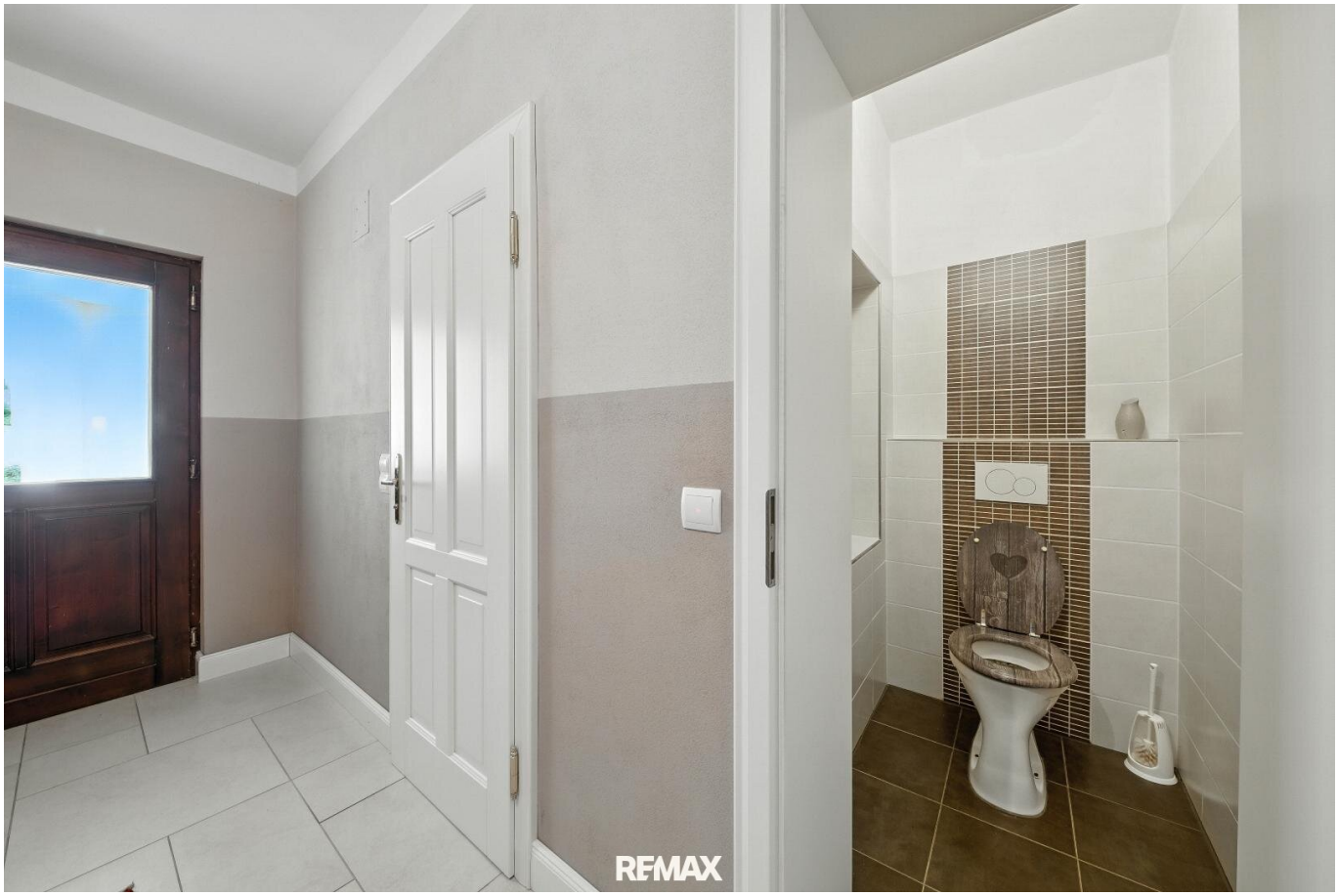





RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

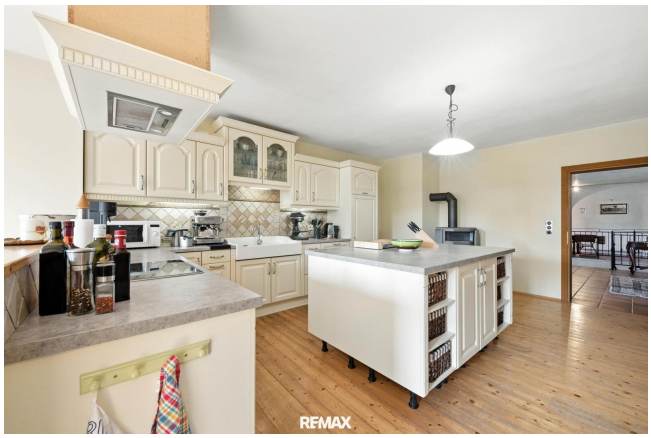

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

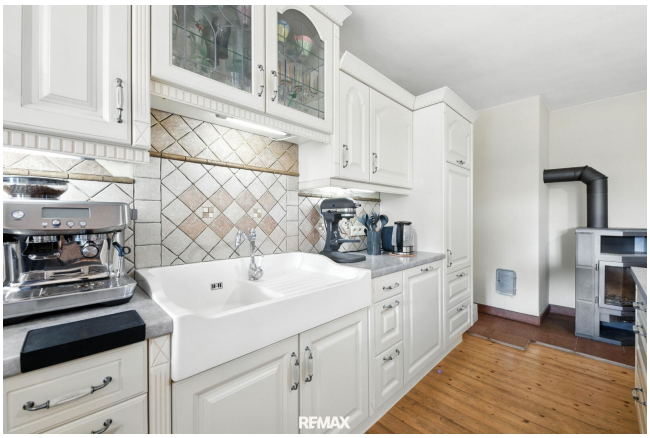

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

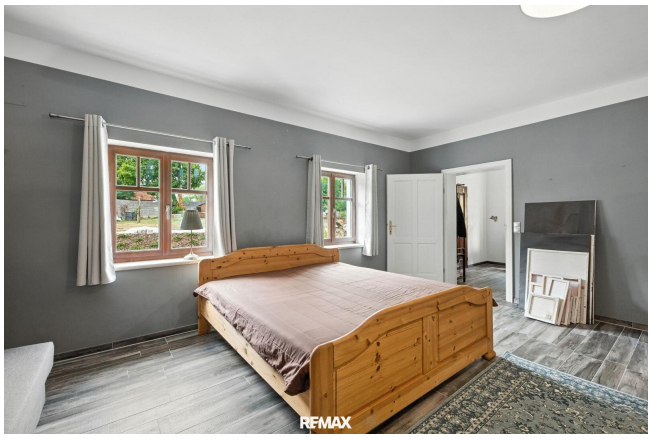

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

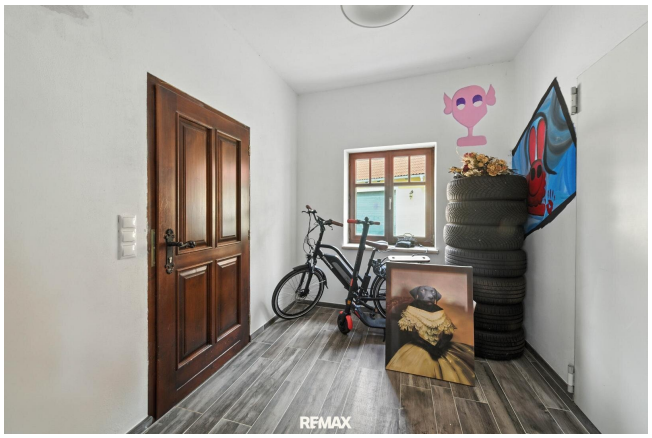

RE/MAX

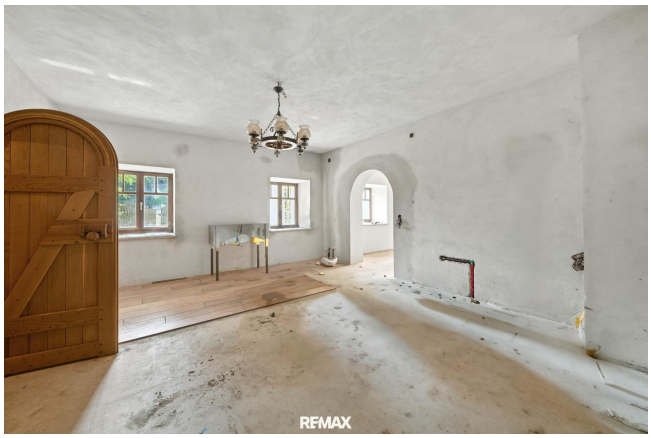

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

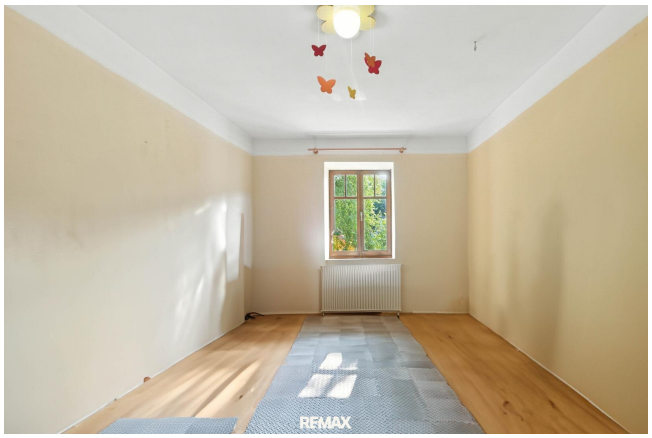

RE/MAX


RE/MAX

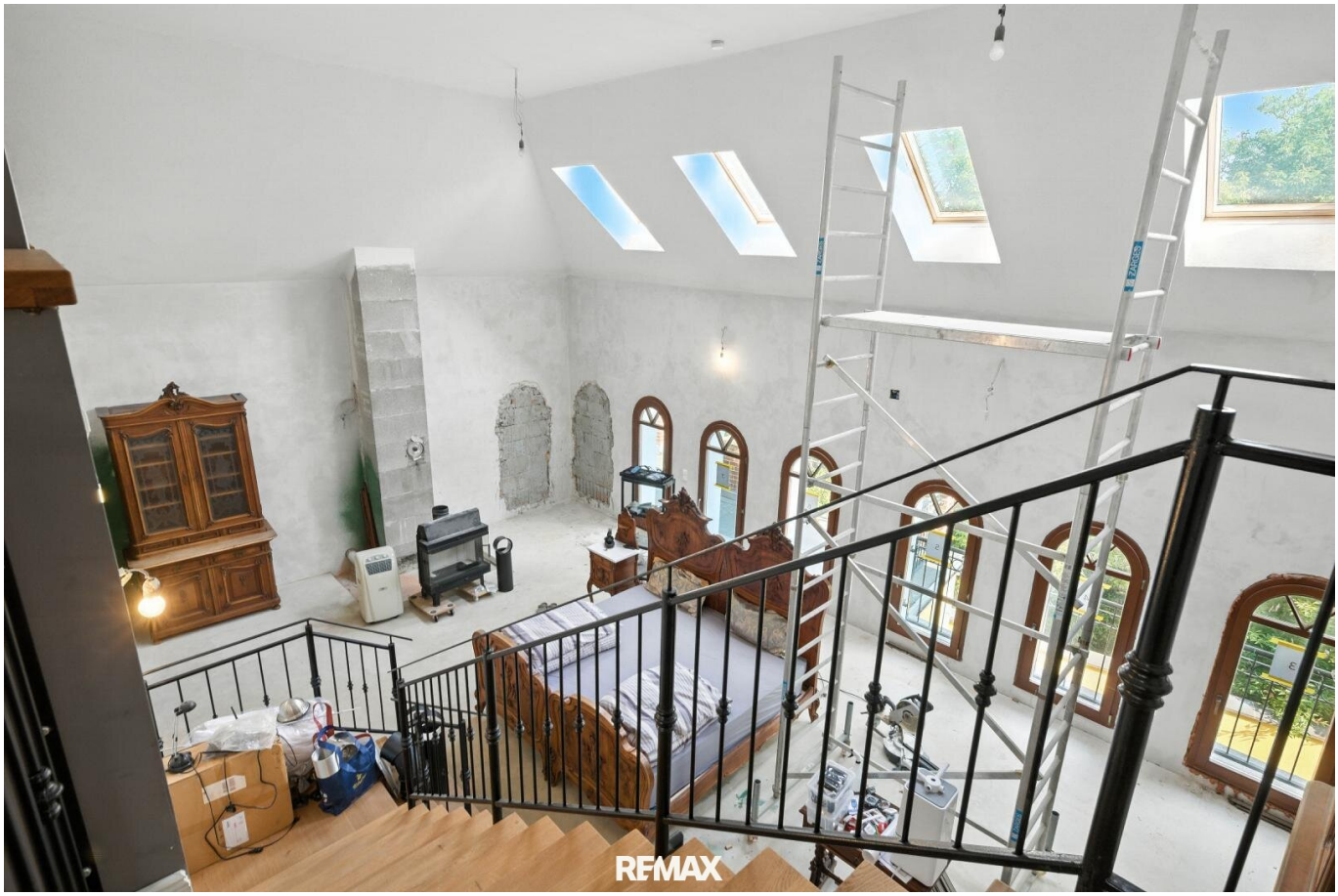

RE/MAX


RE/MAX

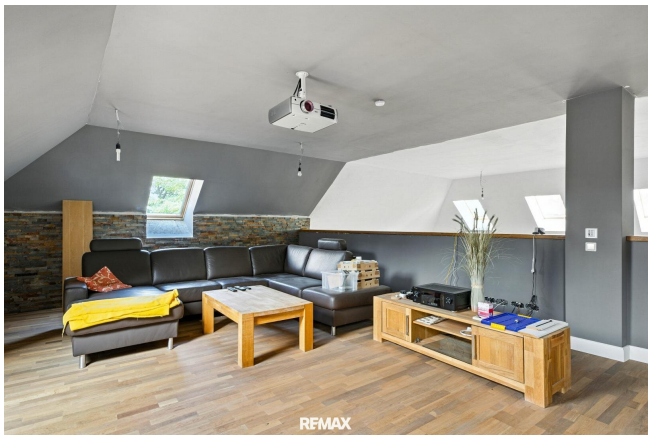

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Landidylle, Historie und jede Menge Potenzial – das erwartet die nächsten Bewohner dieses einzigartigen Mühlenanwesens im idyllischen Kammersdorf im Weinviertel. Was sich hier an diesem besonderen Ort vereint, ist eine wahre Seltenheit. Umso mehr freut es uns, Ihnen diese außergewöhnliche Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

Auf dem großzügigen Grundstück erwartet Sie ein geschichtsträchtiges Mühlengebäude, dessen Sanierung bereits weit fortgeschritten und durch praktische Nebengebäude wie Garagen, Heizhaus und Technikräume ergänzt ist. Hier finden Sie Raum im Überfluss und die perfekte Basis, um Ihr individuelles Wohnkonzept nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen – ob als Familienidyll, Mehrgenerationenhaus oder für kreative gewerbliche Ideen.

Die ursprüngliche Mühle wurde zwischen 1787 und 1798 errichtet und blickt auf eine bewegte Vergangenheit zurück. Nach langer Ruhezeit hat der jetzige Eigentümer sie mit viel Liebe und Einsatz zu einem modernen Refugium umgestaltet. Mit insgesamt rund 650 m² Wohnnutzfläche (davon bereits 500 m² hochwertig ausgebaut) bietet dieses Anwesen großzügigen Raum. Der verbleibende Bereich im Dachgeschoss, aktuell noch im Rohzustand, eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Viele Räume sind bereits fertiggestellt, wenige warten noch auf ihre Vollendung.

Ein besonderes Highlight stellt der bereits weitgehend vorbereitete Wellnessbereich dar: Dieser wurde als stilvolle Grotte konzipiert und bietet ein außergewöhnliches Ambiente für Entspannung und Erholung.

Der Indoorpool (ca. 3 × 4,5 m, 1,45 m tief) ist mit Gegenstromanlage und integrierter Beleuchtung ausgestattet. Die gesamte Pooltechnik – inklusive Sandfilteranlage, Wärmetauscher für Wärmepumpe, Salzionisation und automatischer pH-Dosierung – ist bereits vorhanden und im Technikraum installiert. Für die Fertigstellung sind lediglich noch die Poolfolie sowie einige Anschlussarbeiten erforderlich. Auch die sanitären Einrichtungen sind nahezu vollständig vorbereitet: Armaturen und Keramiken für WC und Dusche sind vorhanden, ebenso die Bodenfliesen für den gesamten Wellnessbereich. Im Duschbereich fehlen lediglich noch die Mosaikfliesen. Eine Dampfkabine wurde ebenfalls bereits vorgesehen (Glastüre vorhanden), die entsprechende Technik ist noch zu ergänzen.

Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Outdoorpool (ca. 4 × 9 m, 1,45 m tief) mit eigenem Technikraum, der zusätzlich als Umkleide oder gemütliches „Stüberl“ genutzt werden kann. Poolfolie, Schwalldusche, Verrohrung sowie zwei Unterwasserscheinwerfer sind bereits vorhanden, die restliche technische Ausstattung kann individuell ergänzt werden. Abgerundet wird dieser Bereich durch vorbereitete Flächen für einen Gartenpavillon sowie ein Gewächshaus.

Das Haus wird nachhaltig mit einer Kombination aus Pelletheizung und Wärmepumpe beheizt, ergänzt durch eine separate Wärmepumpe für Warmwasser. Dank Flächenkollektoren arbeitet das gesamte System besonders effizient. Die Photovoltaikanlage mit 11 kW Leistung und 22 kWh BYD-Akkus versorgt das Haus nicht nur umweltfreundlich mit Strom, sondern garantiert dank automatischer Notstromumschaltung auch bei einem Stromausfall eine autarke Energieversorgung für bis zu 4 Tage.

Das Smart-Home-System sorgt für zusätzlichen Komfort: Zahlreiche Räume lassen sich bequem per Sprachsteuerung über Amazon Alexa bedienen. Im gesamten Haus sorgt überwiegend Fußbodenheizung für angenehme Wärme, während im Obergeschoss einzelne Räume klassisch über Radiatoren beheizt werden.

Die Nebengebäude bieten reichlich Platz:

. Erdgeschoss: ca. 232,96 m²

. Obergeschoss: ca. 259,54

. Dachgeschoss: ca. 222,34

• Arkadenbereich: ca. 35 m²

• Heizhaus mit Pelletslager: ca. 46 m²

• Garagen: ca. 115 m²

• Abstell- bzw. Poolraum: ca. 25,6 m²

• Outdoorpool, 4 × 9 m

. Schwimmhalle im Erdgeschoss 57,80

• Fundament für Gewächshaus vorhanden

. Terrassen: ca. 150 m²

Das imposante Gebäude bietet nicht nur Platz für eine große Familie, mehrere Generationen oder Parteien – auch eine gewerbliche Nutzung wäre denkbar. Mit den großzügigen Nebengebäuden eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, sei es für Hobbyräume, ein Atelier oder eine Outdoorküche für das Leben im Freien.

Eine weitere Stärke der bebauten Liegenschaft ist die Flächenwidmung, da dieses Grundstück eine Bauland-Agrar Widmung aufweist sowie eine artgerechte Tierhaltung erlaubt (z.B. Pferde).

Die Lage in Kammersdorf im Bezirk Hollabrunn bietet eine hohe Lebensqualität im Weinviertel. In der Ortschaft finden Sie Kindergarten, Volksschule, Supermarkt, Orthopäden und eine Bank. Die Bezirkshauptstadt Hollabrunn ist nur rund 20 Autominuten entfernt und bietet weiterführende Schulen, ein Spital, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, ein Freibad, Freizeitzentren, Post, Banken und Gastronomie. Die Nähe zu Wien macht den Standort für Pendler besonders attraktiv: Mit den Zügen der ÖBB gelangen Sie von Hollabrunn aus im Stundentakt in die Bundeshauptstadt. Für Wochenendausflüge nach Tschechien sind Family City und Freeport in nur etwa 30 Autominuten erreichbar.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Einzigartigkeit dieser Immobilie überzeugen und entdecken Sie das volle Potenzial dieses seltenen Angebots!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.500m
Klinik <4.000m
Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m

Sonstige
Geldautomat <5.500m
Bank <5.500m
Post <3.500m

Verkehr
Bus <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap