

**Landhaus mit ca. 5408 m<sup>2</sup> Grund im Weinviertel -  
Wohnkomfort & Landwirtschaft vereint**



IMG\_3014

**Objektnummer: 3814/682**

**Eine Immobilie von Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX  
GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2013 Untergrub
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	444,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.304,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10,50
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	6
<b>Kaufpreis:</b>	798.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



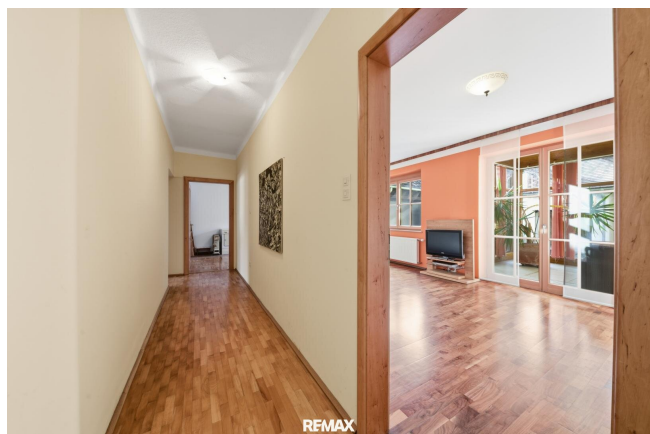
### **MBA Jasmina Ibrahimbegovic**

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

T +43 699 106 54 170  
H +43 699 106 54 170

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



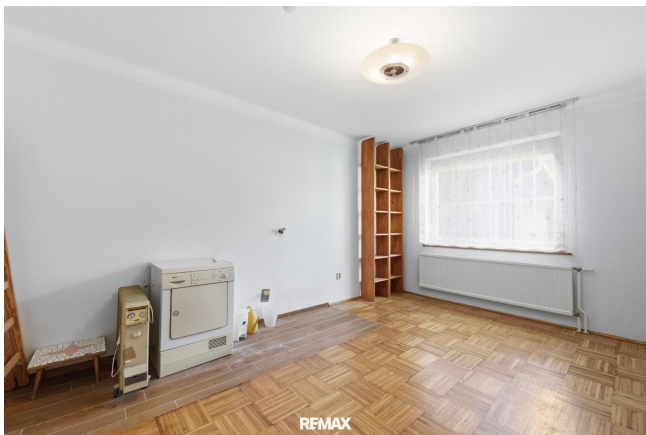




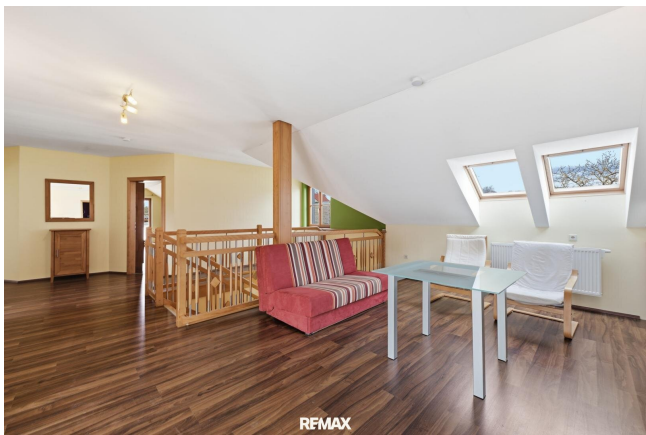








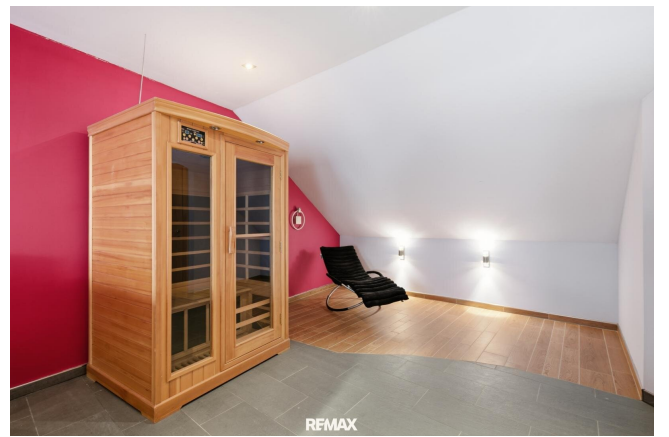






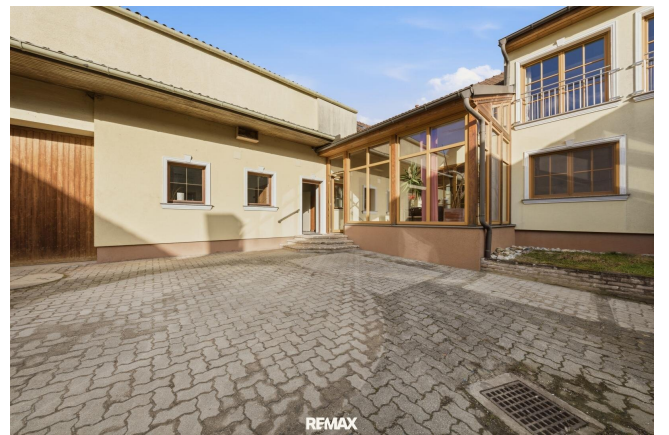




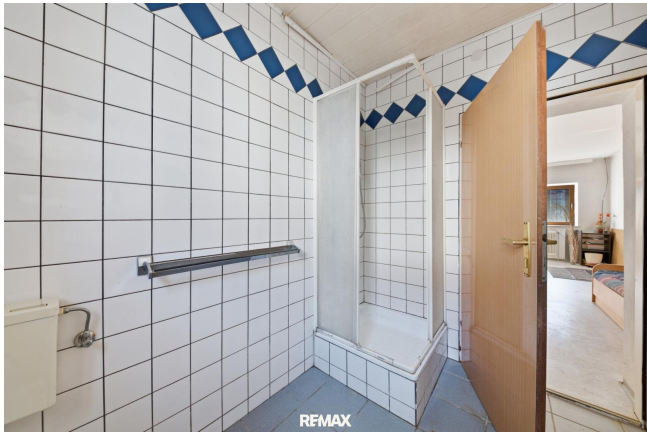
















REMAX



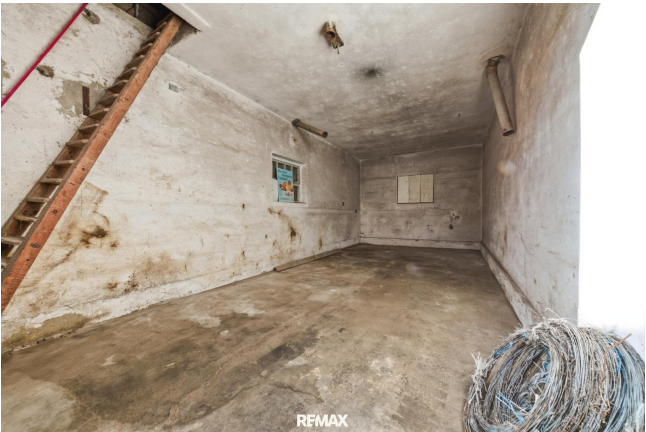
REMAX



REMAX













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Anwesen mit einer großzügigen Wohneinheit sowie weitläufigen Nebengebäuden im erweiterten Speckgürtel von Wien. Der Landsitz bietet umfangreiche Wohn- und Nutzflächen sowie ein ca. 5408 m<sup>2</sup> großes Grundstück und richtet sich an anspruchsvolle Nutzer, die Privatsphäre, Eleganz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Der ursprünglich in den 60er-Jahren errichtete Altbestand wurde in den 2000er Jahren vom Eigentümer mit größter Sorgfalt erweitert (aufgestockt) und an zeitgemäße Anforderungen angepasst. Der Charme der rustikalen Elemente wurde sowohl im Garten als auch im Wohngebäude gekonnt mit modernster Technik kombiniert und garantiert Wohnqualität auf hohem Niveau.

Das großzügige Wohngebäude erstreckt sich über zwei helle und freundliche Stockwerke, die über einen zentralen Eingang zugänglich und durch einen hellen, geräumigen Vorraum miteinander verbunden sind. Mit einer Wohnnutzfläche im Erdgeschoss von ca. 229 m<sup>2</sup> sowie ca. 215 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss wird hier ausreichend Platz zum Wohnen und Arbeiten in einladender Atmosphäre geboten.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, das Esszimmer, das Wohnzimmer, der Wintergarten, der Sanitärbereich, drei Schlafzimmer, ein Büro sowie eine Waschküche. Im Dachgeschoss stehen eine offene Küche mit Wohnbereich, drei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Sanitärbereich sowie ein Wellnessbereich zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich dort zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit WC, ein Abstellraum sowie ein Vorraum.

Im hofseitigen Trakt befinden sich der Gästebereich sowie der Technikraum, die jeweils gut zugänglich sind und eine komfortable Anbindung an die übrigen Bereiche des Gebäudes ermöglichen. Die geschickte Anordnung der Räumlichkeiten erlaubt sogar eine Nutzung als Büro oder Praxis.

Weitere Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung bieten die großzügigen Nutzflächen in den Hallen, Scheunen und Stallungen (ca. 1300 m<sup>2</sup>). Über eine Zufahrt gelangt man zu den einzelnen Nebengebäuden sowie zum hinteren Grundstücksbereich. Zusätzlich zu den zahlreichen Nebengebäuden umfasst das Angebot auch ein charmantes Presshaus sowie eine Kellerröhre.

Das Landgut wird mittels einer Pelletsheizung zentral beheizt. Die PV-Anlage stellt ein weiteres von vielen Highlights dar, die für den Erwerb dieser Liegenschaft sprechen.

Weitere unvergleichliche Besonderheiten dieser einzigartigen Liegenschaft sind der Wellnessbereich im Haus, der uneinsehbare Innenhof, der weitläufige Garten sowie das Presshaus mit Weinkeller. Der gut angelegte Garten bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für den Eigenanbau.

Eine besondere Stärke dieser Liegenschaft ist die Flächenwidmung: Das gesamte Grundstück weist eine Bauland-Agrar-Widmung auf und erlaubt somit auch eine artgerechte Tierhaltung.

#### ZUR LAGE:

Untergrub ist eine Ortschaft und eine Katastralgemeinde der Marktgemeinde Göllersdorf im Bezirk Hollabrunn in Niederösterreich. Göllersdorf ist eine ruhige Ortschaft im Bezirk Hollabrunn im Weinviertel. Im Ort finden Sie mehrere Bildungseinrichtungen (wie einen Kindergarten, eine Volksschule sowie eine Mittelschule), Heurige, Supermärkte und Ärzte. In der Bezirkshauptstadt Hollabrunn, die nur 10 Minuten mit dem Auto entfernt ist, befinden sich mehrere Schulen, ein Spital, ein Einkaufszentrum (KaufEin), Kindergärten, Volksschulen, ein Freibad, Freizeitzentrum, Post, Banken und zahlreiche Gastronomieangebote. Die Nähe zur Bundeshauptstadt Wien macht diesen Ort auch für PendlerInnen besonders interessant, mit den Zügen der ÖBB kommen Sie im Stundentakt nach Wien. Das umliegende Angebot an Nahversorgung sowie die Infrastruktur sind sehr gut. Wer eine gute Lage sucht, zentral und dennoch ruhig, der wird hier nicht enttäuscht.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Entspricht das Objekt genau Ihren Bedürfnissen? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

**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) - <https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de>

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <7.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <4.500m

##### **Sonstige**

Geldautomat <4.500m

Bank <4.500m  
Post <4.000m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap