

## ein Vierkanthof wie aus dem Bilderbuch - traumhafte Landidylle in absoluter Ruhelage



Ansicht 1

**Objektnummer: 960/75098**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2011 Oberhautzentral
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	650,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 150,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,80
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Reinsperger

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26246  
H +43 664 88114529

























REAL  
Immobilien

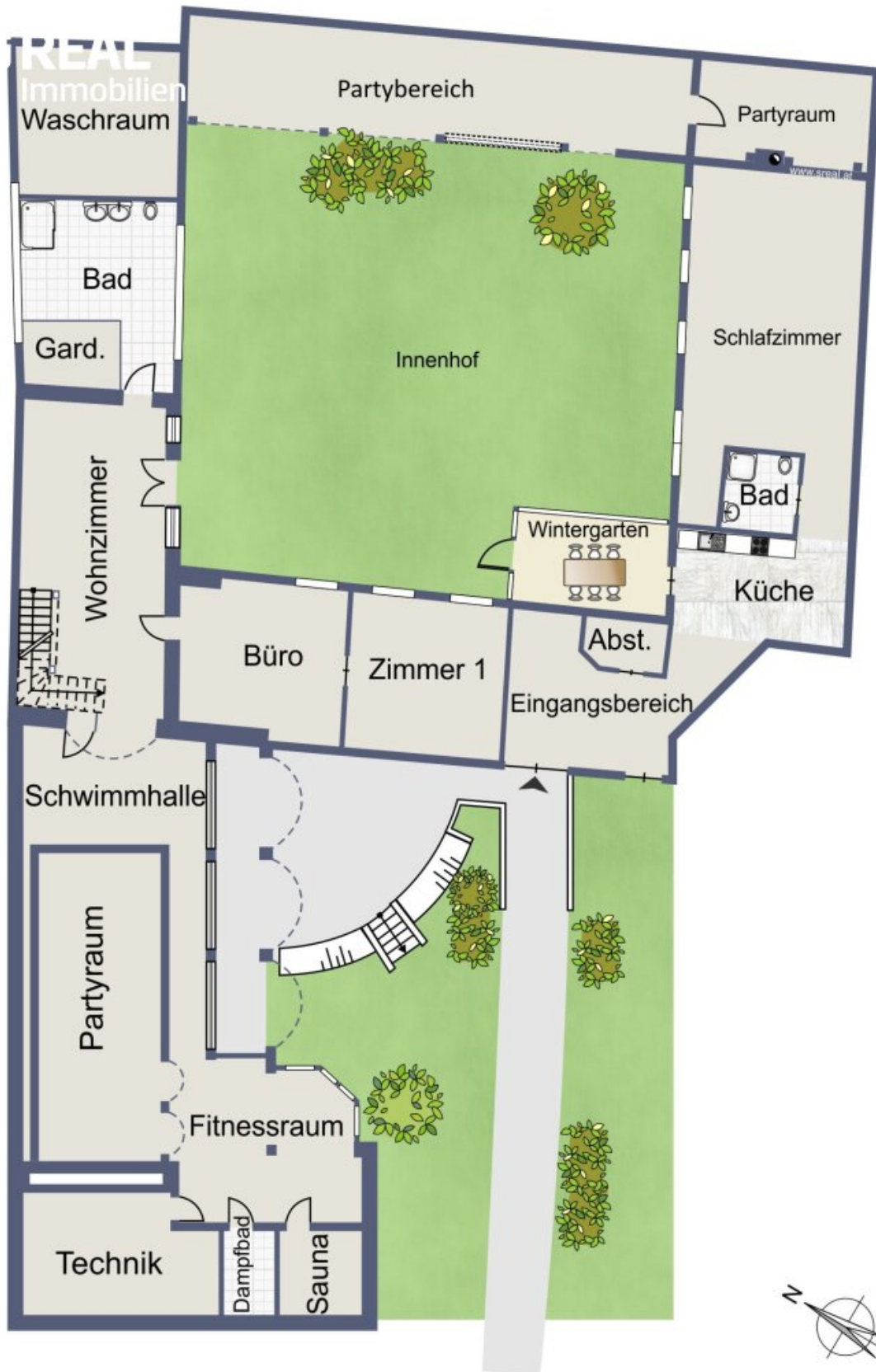


REAL  
Immobilien

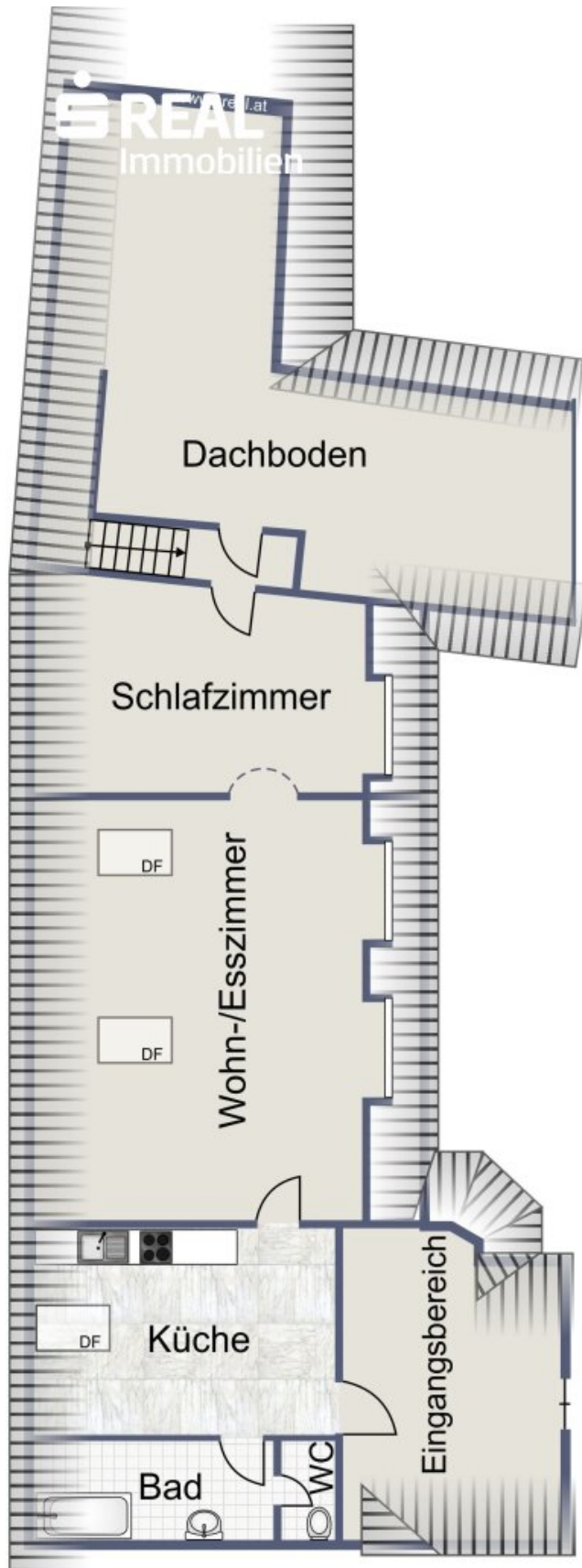


REAL  
Immobilien





Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einer besonderen Liegenschaft, wo Sie Ihre Träume verwirklichen können? Dann sind Sie hier genau richtig.**

**Abschalten - Wohlfühlen - Genießen - hier werden Wünsche Wirklichkeit.**

**Nur ca. 20 min von Wien entfernt.**

Mit dieser Liegenschaft erwerben Sie auch einen **Weinkeller aus ca. 1880 samt antiker Weinpresse**, der sich in unmittelbarer Nähe des Hofes befindet, sowie **zwei landwirtschaftliche Grundstücke (insgesamt ca. 2.927 m<sup>2</sup>)** innerhalb der Ortschaft.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 650 m<sup>2</sup>** vereint das Anwesen großzügige Räumlichkeiten, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und historischen Charme.

Das eindrucksvolle Landhaus, wurde ursprünglich ca. 1870 massiv errichtet und 1993-1995 durch einen Zubau erweitert. Alle Zu- und Umbauten wurden aufwendig und fachgerecht im ländlichen Stil durchgeführt. Beim Zubau, der mit dem Hauptgebäude verbunden ist, wurde unter anderem eine Schwimmhalle errichtet die zwischenzeitlich stillgelegt wurde und nun als Partyraum genutzt wird. Das Pool (ca. 10 m x 4 m) könnte wieder reaktiviert werden. Im Neubautrakt befindet sich auch ein geräumiger Spa-Bereich mit Sauna, Dampfbad, Dusche, WC und Whirlpool. Die obere Etage des Neubaus beherbergt eine **Einliegerwohnung mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Die Wohnung ist sowohl von außen als auch vom Haupthaus begehbar. Das Haus verfügt über zwei Heizsysteme.

### **Raumaufteilung:**

**Haupthaus:** großzügiges Foyer, Wintergarten, gemütliche Landhauseinbauküche mit Holzherd, vier Zimmer, zwei Bäder samt Toiletten und eine Waschküche. Über eine Treppe gelangt man in eine Mansarde, welche sich ideal als Gäste- oder Au-Pair-Wohnbereich eignet. Ein weiteres Highlight ist der ca. 20 m<sup>2</sup> große Erdkeller, der direkt vom Haupthaus begehbar ist.

**Zubau Erdgeschoss:** Partyraum, Spa-Bereich, Heiz- und Technikraum

**Zubau Obergeschoss:** Einliegerwohnung mit ca. 150 m<sup>2</sup> bestehend aus Eingangsbereich, Küche, Bad, Wohnesszimmer und Schlafzimmer.

### **Grundstück - Außenbereich:**

Das ca. 3.100 m<sup>2</sup> große, uneinsehbare Grundstück ist mit einer ca. 2 m bis 2,5 m hohen Mauer ganzseitig eingefriedet und sorgt für Privatsphäre und Sicherheit. Die Einfahrt erfolgt über ein elektrisch fernbedienbares Tor. Auf dem Grundstück befindet sich eine ca. 250 m<sup>2</sup> große Holzscheune (Baujahr ca. 1900) in Top-Zustand welche fachgerecht und regelmäßig renoviert, bereichsweise mit einer Zwischendecke versehen wurde. An der Südseite des neu gedeckten Daches wurden PV-Paneele angebracht. Zwischen der Holzscheune, die derzeit zum großen Teil als Holzlager dient, und dem Wohngebäude befindet sich der zweite Heizraum mit der Holzvergaserheizung. Das Grundstück beherbergt außerdem zwei separate PKW-Garagen mit elektrischen Toren, mehrere Überdachungen für Fahrzeuge, Geräte, Maschinen, Holzlager, etc.

### **Innenhof:**

Ca. 200 m<sup>2</sup> uneinsehbare Wiesenfläche im Innenhof. Im NO-seitigen Trakt des Vierkanthofes befindet sich eine gedeckte Terrasse, welche mit zwei großen elektrisch fernbedienbaren Toren versehen ist. Dadurch entsteht eine Terrasse mit ca. 120 m<sup>2</sup> welche ideal als Hobbyraum oder als Festsaal eignet und bei Schönwetter größtenteils geöffnet werden kann. Hier gibt es einen großen Grillkamin mit Rauchfang für entspanntes Grillvergnügen bei jedem Wetter.

### **Versorgung:**

Strom, Ortskanal, Ortswasser, PV-Anlage mit Speicher, Hochleistungsgenerator. Das Haus verfügt über eine Wasserenthärtungsanlage (BWT) welche 2024 installiert wurde.

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3152133?accessKey=6a7e>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 88114529 oder per E-Mail unter [mario.reinsperger@sreal.at](mailto:mario.reinsperger@sreal.at)**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <9.000m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m  
Bank <4.000m  
Post <3.500m  
Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.