

ARCHITEKTUR IM GRÜNEN | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26106

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Grub
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,91 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	83,93 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	690.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



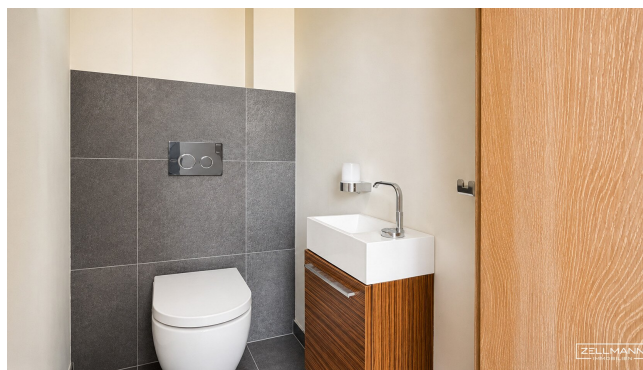
Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Großzügiges Ziegelmassivhaus mit Weitblick, Erdwärme und viel Entwicklungspotenzial

Umgeben von Wiesen, Wäldern und der sanften Landschaft des Wienerwaldes präsentiert sich dieses architektonisch außergewöhnliche Einfamilienhaus als Rückzugsort für Menschen, die großzügiges Wohnen, Ruhe und Natur miteinander verbinden möchten.

Auf einem rund 1.020 m² großen Grundstück bietet das im Jahr 2007 errichtete Ziegelmassivhaus eine Wohnnutzfläche von ca. 150,91 m², ein vollwertiges Kellergeschoss mit ca. 83,93 m², eine großzügige Garage sowie mehrere Terrassen- und Freiflächen.

Besonders eindrucksvoll ist die unmittelbare Umgebung: Hinter dem Haus öffnet sich der Blick über weitläufige Wiesen, Felder und bewaldete Hügel. Die Liegenschaft vermittelt dadurch ein außergewöhnliches Gefühl von Freiheit und Naturverbundenheit – ein Wohnumfeld, das heute nur noch selten zu finden ist.

Die klare Architektur, großzügige Verglasungen, offene Raumfolgen und hochwertige Materialien bilden eine ausgezeichnete Grundlage. Gleichzeitig bietet der aktuelle Zustand neuen Eigentümern die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen, zu modernisieren und persönlich zu gestalten.

QUICK READ

- ca. 1.020 m² Grundstück
- ca. 150,91 m² Wohnnutzfläche
- ca. 83,93 m² Keller
- ca. 39,94 m² Garage
- großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- drei Schlafzimmer im Obergeschoss

- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- zusätzliche Gästetoilette
- offene Galerie mit Glasgeländer
- mehrere Terrassen und Balkone
- freier Blick über Wiesen, Felder und den Wienerwald
- Ziegelmassivbauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- hochwertige Holz- beziehungsweise Holz-Aluminium-Fenster
- großzügige Fenster- und Terrassentüren
- Kamin im Wohnbereich
- umfangreiche Keller- und Nebenflächen
- Fertigstellungs- und Adaptierungsbedarf
- viel Potenzial für individuelle Gestaltung

NATUR ALS DIREKTER NACHBAR

Die Lage ist zweifellos eine der größten Besonderheiten dieser Immobilie.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an weitläufige Grünflächen und eröffnet einen nahezu unverbauten Blick über Wiesen, Felder und bewaldete Hügel. Je nach Jahreszeit verändert sich die Landschaft und schafft eine Wohnatmosphäre, die Ruhe, Privatsphäre und Entschleunigung vermittelt.

Die Umgebung eignet sich ideal für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten. Gleichzeitig bleiben die umliegenden Ortschaften, Mödling, Baden und der Süden Wiens mit dem Auto gut erreichbar.

Hier wohnt man nicht lediglich am Land – man lebt mitten in einer Landschaft, die täglich neue Perspektiven eröffnet.

DAS HAUS

Moderne Architektur mit großzügigen Raumfolgen

Das Wohnhaus wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und verbindet eine geradlinige Architektur mit offenen, hellen Wohnbereichen.

Unterschiedliche Gebäudehöhen, großzügige Flachdach- und Pultdachelemente sowie die teilweise umlaufenden Terrassen verleihen dem Haus einen eigenständigen Charakter. Große Glasflächen schaffen Sichtbeziehungen zwischen Wohnraum, Garten und Landschaft.

Im Inneren prägen natürliche Holzböden, geradlinige Innentüren, Glasgeländer und eine moderne Treppengestaltung das Erscheinungsbild. Die offen konzipierte Raumstruktur vermittelt Großzügigkeit und ermöglicht zugleich eine klare Trennung zwischen gemeinschaftlichen und privaten Wohnbereichen.

WOHNEN AUF ZWEI EBENEN

Erdgeschoss – Offenheit, Licht und Verbindung zum Garten

Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses.

Der außergewöhnlich großzügige Wohn- und Essbereich erstreckt sich über weite Teile der Wohnebene. Mehrere große Terrassentüren führen direkt in den Garten und sorgen für eine enge Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Ein moderner Kamin bildet einen attraktiven Mittelpunkt und unterstreicht die wohnliche Atmosphäre. Der Echtholzboden verleiht dem Raum Wärme und bildet einen reizvollen Kontrast zur klaren Architektur.

Die Küche ist als offener Bestandteil des Wohnbereiches angelegt und verfügt über eine großzügige Kochinsel, hochwertige Arbeitsflächen und ein breites Fensterband über dem Arbeitsbereich. Einzelne Küchenbestandteile und Oberflächen sind derzeit noch zu vervollständigen beziehungsweise instand zu setzen.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch:

- einen großzügigen Eingangsbereich
- eine praktische Speisekammer
- einen Abstellraum
- ein separates Gäste-WC
- den direkten Zugang zur Garage
- mehrere Zugänge zu Terrasse und Garten

Obergeschoss – Rückzug mit Ausblick

Über eine markante, mit Holz belegte Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Das offene Treppenhaus mit transparentem Glasgeländer schafft eine helle und großzügige Verbindung zwischen den beiden Wohnebenen.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich eignen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten, bodennahen Dusche, einem Waschtisch sowie großzügigen Spiegelflächen ausgestattet. Ein rundes Fenster und ein zusätzliches horizontales Fenster sorgen für Tageslicht und verleihen dem Raum einen besonderen architektonischen Akzent.

Ein separates WC und ein begehbare Schrankraum ergänzen das Raumangebot.

Mehrere Zimmer verfügen über Zugänge zu Terrassen beziehungsweise Balkonen. Von hier eröffnet sich ein schöner Blick über die umliegende Landschaft und die Hügel des Wienerwaldes.

KELLER UND NEBENFLÄCHEN

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet rund 83,93 m² zusätzliche Nutzfläche.

Mehrere großzügige Räume schaffen Platz für Lagerung, Hobby, Werkstatt, Fitness oder weitere individuelle Nutzungen. Darüber hinaus befinden sich im Kellergeschoss der Technikbereich mit Erdwärmepumpe und Warmwasserspeicher sowie vorbereitete Hauswirtschafts- und Sanitärräume.

Teile des Untergeschosses befinden sich derzeit noch in einem einfachen beziehungsweise nicht vollständig fertiggestellten Zustand. Die vorhandenen Flächen bieten dadurch jedoch vielfältige Möglichkeiten, sie entsprechend den persönlichen Anforderungen weiter auszubauen.

AUSSTATTUNG UND TECHNIK

Die technische und bauliche Grundsubstanz bietet eine hochwertige Basis:

- Ziegelmassivbauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- Stahlbetondecken
- Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Warmwasserspeicher
- Kamin im Wohnbereich

- großzügige Fensterflächen
- hochwertige Isolierverglasung
- elektrische Beschattung
- Echtholz- und Parkettböden
- Glasgeländer
- moderne Innentüren
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- mehrere Terrassen und Balkone
- großzügige Garage
- vollständig unterkellert

AUSSENBEREICH

Ein Grundstück mit außergewöhnlicher Perspektive

Der Garten bietet viel Platz und eine einzigartige Kulisse. Alte Bäume und gewachsene Sträucher verleihen dem Grundstück Charakter, während die angrenzenden Grünflächen für Offenheit und einen weitläufigen Ausblick sorgen.

Die derzeitigen Außenanlagen und Terrassenbereiche sind noch nicht vollständig fertiggestellt und bieten neuen Eigentümern die Möglichkeit, den Garten nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Ob großzügige Terrassenlandschaft, Naturgarten, Spielbereich, Pool oder mehrere Rückzugsorte – die Grundstücksgröße und die Lage eröffnen vielfältige Möglichkeiten.

ZUSTAND UND POTENZIAL

Das Haus verfügt über eine solide und hochwertige bauliche Grundlage. Gleichzeitig ist offen darauf hinzuweisen, dass vor einem dauerhaften Bezug verschiedene Arbeiten erforderlich beziehungsweise empfehlenswert sind.

Dazu zählen insbesondere:

- Fertigstellung und Gestaltung der Terrassenflächen
- gärtnerische Neugestaltung der Außenanlagen
- punktuelle Fassaden- und Verputzarbeiten
- Maler- und Ausbesserungsarbeiten im Innenbereich
- allgemeine Instandsetzungs- und Reinigungsarbeiten

Der genaue Umfang ist abhängig vom persönlichen Anspruch und der geplanten Nutzung. Gerade darin liegt jedoch eine besondere Chance: Die wesentlichen baulichen Strukturen, großzügigen Flächen und hochwertigen Ausstattungsdetails sind bereits vorhanden. Neue Eigentümer können das Haus auf dieser Grundlage gezielt weiterentwickeln und in ein sehr individuelles Zuhause verwandeln.

ZUSAMMENFASSUNG

Diese Liegenschaft ist kein klassisches Haus von der Stange.

Sie verbindet eine außergewöhnliche Lage im Wienerwald mit moderner Architektur, großzügigen Wohnflächen, nachhaltiger Gebäudetechnik und einem weitläufigen Grundstück.

Der offene Wohnbereich, die großen Fensterflächen, das markante Treppenhaus, die drei Schlafzimmer und die umfangreichen Nebenflächen bieten beste Voraussetzungen für ein großzügiges Familienleben.

Der vorhandene Fertigstellungs- und Adaptierungsbedarf verlangt Engagement und eine realistische Planung. Im Gegenzug eröffnet sich jedoch die seltene Möglichkeit, ein architektonisch interessantes Haus in außergewöhnlicher Naturlage nach den eigenen Vorstellungen zu vollenden.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht nur Wohnraum suchen, sondern Freiraum, Weitblick und die Möglichkeit, etwas Eigenes zu schaffen.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Klinik <9.000m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <4.500m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <6.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap