Imposantes Anwesen mit Geschichte, Charakter und Raum für Visionen



Hauptgebäude

Objektnummer: 22494

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Himberg
Baujahr:	1983
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	497,76 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stefan Djukic

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 84
H +43 6605493844
F +43 1 607 55 80

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








3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

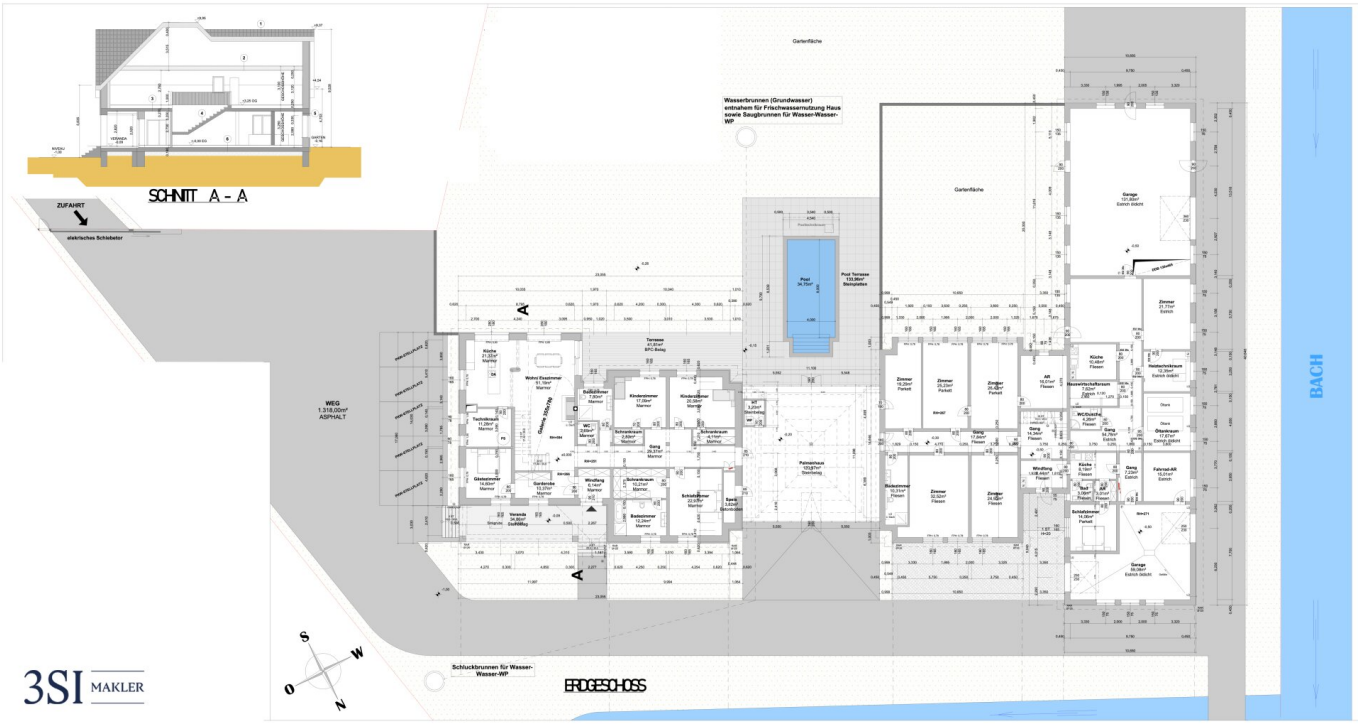

3SI MAKLER

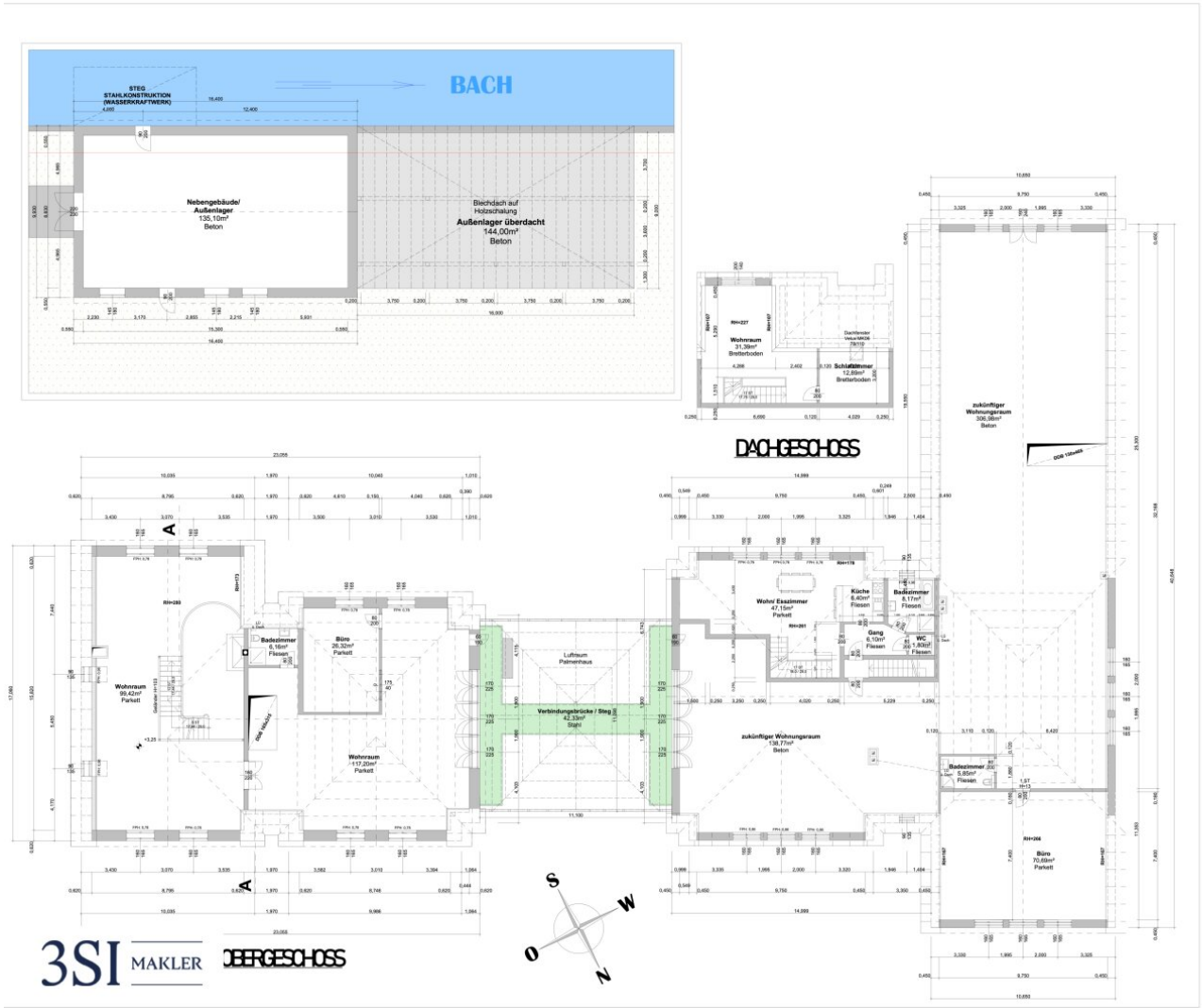

3SI MAKLER

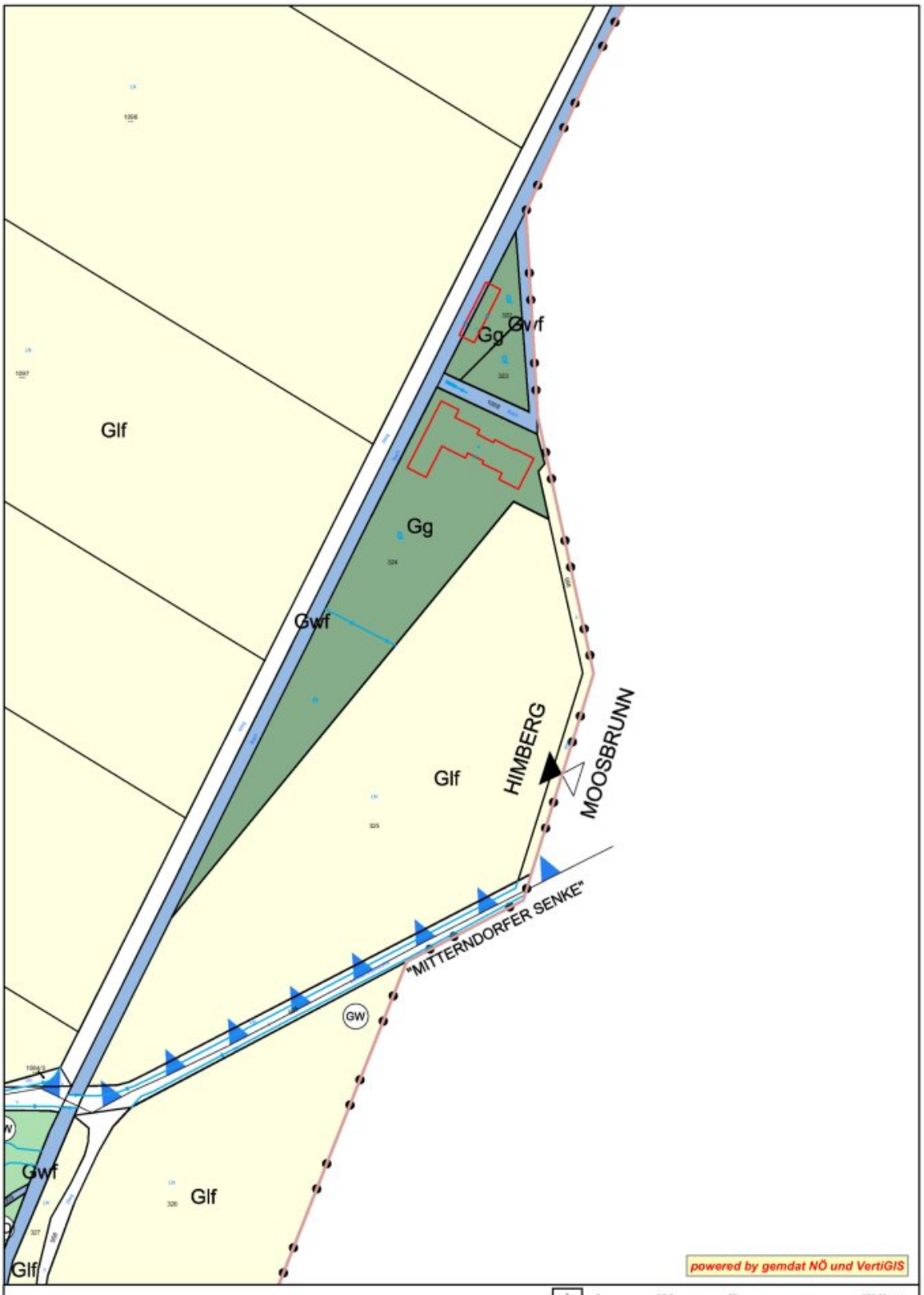

3SI MAKLER


3SI
MAKLER


3SI
MAKLER


SCHNITT A - A
ZUFAHRT
elektrisches Schiebetor
WEG
1.318,00m²
ASPHALT
Gartenfläche
Wasserbrunnen (Grundwasser)
entnehmen für Frischwassernutzung Haus
sowie Saugbrunnen für Wasser-Wasser-
WP
Pool
34,70m²
Pool Terrasse
33,96m²
Rechteckform
Terrasse
87,97m²
BPC Belag
Garage
101,66m²
Estrich dickm
Zimmer
Zimmer
Estrich
Küche
Wohn/ Esszimmer
Balkonzimmer
Kinderzimmer
Kinderzimmer
Schrankraum
Schrankraum
Gang
Palmenhaus
Küche
Hauswirtschaftsraum
WC/Dusche
Heizraum
Obstdarre
Gang
Fahrrad-Alt
Gang
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Gang
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Garage
BACH
Schluckbrunnen für Wasser-
Wasser-WP
ERDGESCHOSS
S
W
O
N
3SI
MAKLER


BACH
STEG
STAHLKONSTRUKTION
(WASSERKRAFTWERK)
Nebengebäude/
Außenlager
135,10m²
Beton
Blechdach auf
Holzschalung
Außenlager überdacht
144,00m²
Beton
DACHGESCHOSS
Wohnraum
31,39m²
Bretterboden
Schlafzimmer
12,89m²
Bretterboden
zukünftiger
Wohnungsraum
306,98m²
Beton
Wohnraum
99,42m²
Parkett
Badezimmer
6,16m²
Fliesen
Büro
26,32m²
Parkett
Wohnraum
17,20m²
Parkett
Luftraum
Palmenhaus
Verbindungsbrücke / Steg
42,33m²
Stahl
Wohn/ Esszimmer
47,15m²
Parkett
Küche
6,40m²
Fliesen
Badezimmer
8,17m²
Fliesen
Gang
6,10m²
Fliesen
WC
1,80m²
Fliesen
zukünftiger Wohnungsraum
138,77m²
Beton
Badezimmer
5,85m²
Fliesen
Büro
70,69m²
Parkett
S
W
O
N
3SI MAKLER
OBERGESCHOSS


Gg
Gwf
Glf
Gg
Gwf
Glf
HIMBERG
MOOSBRUNN
"MITTERNDORFER SENKE"
GW
Gwf
Glf
Glf
powered by gemdat NÖ und VertiGIS
ellung nicht ableitbar!
- und Vermessungswesen
N
0
37,5
75
150 Meter
Plotdatum: 08.07.2026

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Exklusives Anwesen mit Geschichte – Ein privates Refugium mit Villa, Pool, weitläufigem Grundstück und Nebengebäuden

Dieses beeindruckende Anwesen mit einer Grundstücksfläche von 17.953 m² bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 498 m² (Hauptgebäude über 2 Ebenen) ein Höchstmaß an Komfort und Eleganz. Das Hauptgebäude ist eine vollsanierte Villa mit großem Pool und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept. Acht großzügige Zimmer bieten Ihnen und Ihrer Familie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als gemütliche Rückzugsorte, elegante Arbeitsbereiche oder repräsentative Gästezimmer. Vier moderne WCs und drei stilvolle Bäder sorgen für höchsten Wohnkomfort und Privatsphäre. Das Haupthaus präsentiert sich in einem absoluten Top-Zustand, sodass Sie direkt einziehen und Ihr neues Zuhause genießen können. Die hochwertige Sanierung vereint modernen Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz und schafft eine Atmosphäre, in der Sie sich rundum wohlfühlen werden. Die Wasser-Wasser-Wärmepumpe (Grundwasserwärmepumpe) und eine große hauseigene PV-Anlage sorgen für eine nachhaltige und autarke Energieeffizienz. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen mit ca. 59 m² und 132 m², sowie fünf zusätzliche Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung – perfekt für mehrere Familienmitglieder oder Besucher.

Das beindruckende Palmenhaus mit ca. 121 m² verbindet das Hauptgebäude mit dem Nebengebäude, welches zusätzlich Raum für Visionen schafft. Das Nebengebäude weist im Erdgeschoss eine Fläche von ca. 375 m² (zzgl. 2 Garagen), im 1. Obergeschoss ca. 592 m² und im Dachgeschoss ca. 44,28 m² aus. Die Räumlichkeiten im Nebengebäude sind bereits teilweise saniert.

Zusätzlich befindet sich auf der großzügigen Liegenschaft neben dem Kalten Gang (Bach) im nördlichen Teil ein weiteres Nebengebäude/Außenlager mit einer Fläche von ca. 135 m² und einer weiteren überdachten Fläche mit 144 m². Dieses Nebengebäude verfügt über eine funktionsfähige Wasserturbine für die optionale Stromerzeugung.

Diese Villa ist die perfekte Kombination aus luxuriösem Wohnen, großzügigem Platzangebot und einer erstklassigen Lage in Niederösterreich mit absoluter Privatsphäre. Der Kaufpreis von 3.280.000,00 € spiegelt die außergewöhnliche Qualität und Exklusivität dieses einzigartigen Angebots wider und bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Flächenwidmung: Gg - Grünland-Gärtnerei, Gwf - Wasserflächen

Nutzung: Wohn-, Büro- und Lagergebäude

Die Geschichte:

Die Liegenschaft trägt bereits im Namen "Donnermühle" ein Stück regionaler Geschichte. In der Katastralgemeinde Velm, eingebettet in eine Landschaft, in der Wasser, Landwirtschaft und Handwerk über Jahrhunderte zusammenwirkten, erinnert der Name an die alte Bedeutung der Mühlenstandorte in dieser Region. Velm selbst steht für eine bemerkenswerte Entwicklung: vom bäuerlich geprägten Ort mit Mühlen und Gewerbe am Kalten Gang bis hin zu einem Schauplatz früher Wasserkrafttechnik. Diese historische Tiefe verleiht der Donnermühle einen besonderen Charakter – eine Liegenschaft mit Herkunft, Eigenständigkeit und Raum für neue Ideen.

Die Lage:

Diese beeindruckende Villa befindet sich in ruhiger, grüner Lage in der Nähe von Velm, Niederösterreich. Die Nähe zu Himberg bietet eine ideale Infrastruktur und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen. Genießen Sie ländliche Idylle und gleichzeitig beste Anbindung an Wien und Umgebung. Ein perfekter Rückzugsort mit urbanem Komfort.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.500m
Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <5.000m
Post <3.500m

Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <2.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap