Luxuriöses Anwesen mit Schwimmteich und Indoorpool vor den Toren der Wachau und der Großstadt Wien



Objektnummer: 7011

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3482 Gösing am Wagram
Baujahr:	2010
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	481,66 m²
Nutzfläche:	601,37 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 31,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	3.950.000,00 €
Betriebskosten:	186,00 €
USt.:	18,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Baumgarth





























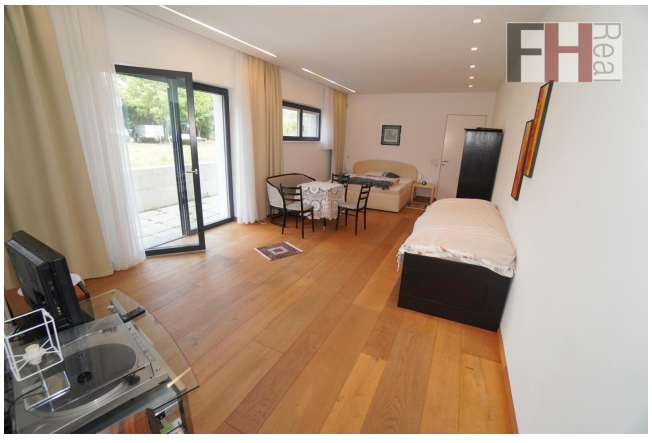
































Objektbeschreibung

Eine echte Rarität bietet sich in Gösing am Wagram für Liebhaber außergewöhnlicher Liegenschaften, die eine repräsentative Immobilie mit moderner Architektur und Wohnkomfort im gehobenen Qualitätsbereich suchen.

Der Ort Gösing nahe bei Fels am Wagram ist umgeben von zahlreichen Weingärten, liegt er doch inmitten der bekannten Weinbauregion Wagram, Langenlois ist der Region des Weltkulturerbes Wachau direkt vorgelagert. Hier eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, den Alltagsstress hinter sich zu lassen und die Natur in vollen Zügen zu genießen. Interessenten, die gerne einen entspannten und gediegenen Lebensstil im Grünen mit der Nähe zur Urbanität der Weltstadt Wien (ca. 40 min. mit dem Auto) kombinieren möchten, finden bei dieser Immobilie eine perfekte Mischung. Durch die gute Erreichbarkeit des Vienna International Airports (ca. 1 Std. mit dem Auto) ist auch eine internationale Anbindung mit wenig Aufwand gewährleistet.

Angeboten wird diese exklusive Villa aus dem Baujahr 2010 in neuwertigem Zustand in Kombination mit einem großzügigen Grundstück von lt. Grundbuch 4.503m² in südostseitiger Aussichtslage mit der Widmung Bauland Wohngebiet und einem Teil Grünland. Da für diesen Bereich des Gemeindegebietes noch keine detaillierte Bebauungsplanung vorliegt, besteht noch Potential für die Umsetzung eventueller Änderungswünsche.

Der Blick direkt von der hauseigenen Terrasse bietet an klaren Tagen eine spektakuläre Aussicht auf das Donaugebiet bis zu den Voralpen mit Rax, Schneeberg bis zum Ötscher und Mariazell.

Diese weitläufige, repräsentative Liegenschaft bietet auf 2 Ebenen mit insgesamt ca. 602m² Nutzfläche, die sich auf 7 Zimmer und etliche Nebenräume sowie auf einen eigenen Wellnessbereich mit Schimmhalle verteilt, mehr als nur gehobenen Wohnkomfort.

Durch ein Einfahrtstor erfolgt die Zufahrt über eine eigene Zufahrtsstraße. Vor dem Haus liegt ein eigener Parkbereich für mehrere Autos und ein Wendeplatz. In den Gebäudekoplex integriert befindet sich gleich neben dem Entrée die beheizte Garage mit 2 weiteren Stellplätzen und direktem Zugang zur Eingangshalle.

Die weitläufige Eingangshalle mit über 70m² gewährt Zugang zum privaten Indoor Wellnessbereich, welcher eine lichtdurchflutete Schwimmhalle mit einem 4 x 9m großen Swimmingpool samt Aussicht in die Natur beherbergt. Weiters befinden sich dort neben einem großen Aufenthaltsraum mit eigener Küche eine Sauna, eine Infrarotkabine, ein Umkleideraum, eine Doppeldusche, ein WC und ein Raum für die Wellnesstechnik.

Zurück im Entrée, an dessen anderer Seite weitere Räumlichkeiten wie etwa ein Geräteraum, ein Lager und ein Weinlagerraum liegen, erreicht man von hier aus den Personenaufzug

neben dem Stiegenaufgang, der einen besonders bequemen und barrierefreien Zutritt zum Obergeschoss ermöglicht.

Oben angelangt, eröffnet sich vom mehr als 21m² großen Vorraum aus sogleich der durch ein raumhohes Glastor getrennte Wohnsalon mit mehr als 100 m² Fläche samt spektakulärem Ausblick ins Grüne. Eine rundumverlaufende Panoramaverglasung mit integrierten Schiebetüren ermöglichen den Zugang zur Terrasse und zum Garten, sowie zum wunderschönen Schwimmteich mit Holzsteg. Neben Wohn- und Essbereich befindet sich hier auch eine hochwertige Küche mit Kochinsel, welche elegant in den Raum integriert wurde und bei Bedarf teilweise hinter Holzschiebetüren verschwinden kann. Der der Küche vorgelagerte Speisebereich bietet Platz für die Bewirtung von bis zu 16 Gästen an geselligen Abenden oder auch für generationenübergreifende Familienfeste.

Durchquert man den Wohnbereich zur anderen Seite hin, gelangt man zu einem weiteren durch Glaswände getrennten Raum, der ebenfalls Zutritt zur hausumrahmenden Terrasse gewährt und sich als Büro oder Bibliothek anbietet.

Weitere 5 Zimmer, 2 Bäder, 2 Toiletten, ein großer Schrankraum, eine Garderobe und ein Hauswirtschaftsraum teilen die verbleibende großzügige Fläche dieser Ebene in einen attraktiven Wohnbereich, der somit auch die Möglichkeit bietet, sich vom zentralen Wohnbereich zurückzuziehen. Mit viel Licht und intelligenter Raumaufteilung stellt sich somit ein exklusives und angenehm helles Wohngefühl ein.

In nahezu allen Räumen sind die Böden mit hochwertigen keramischen Belägen ausgestattet, die Schlafzimmer im Obergeschoss hingegen mit gemütlichem Parkett höchster Qualität. Die Glasfronten, Fenster und Terrassentüren sind mit automatischen Aussenrollos versehen. Beheizt wird das Anwesen durch eine Fußbodenheizung und einen Kaminofen, zur Energiegewinnung dient hier eine Photovolatikanlage. Die Haustechnik spiegelt somit den obligatorischen, gehobenen Standard moderner Premium-Immobilien wider. Eine moderne Wärmepumpe, ein zentral gesteuertes Belüftungssystem, ein eigener Brunnen, ein ausgeklügeltes Bewässerungssystem für den liebevoll angelagten Garten - auf kein Ausstattungsdetail eines modernen, luxuriösen Anwesens wurde bei der Konzeption vergessen.

An heißen Sommertagen und auch -abenden lädt nicht nur der bereits erwähnte Terrassenbereich zum Genießen ein, sondern auch der auf der darunter liegenden Terrassenebene befindliche große Schwimmteich samt großzügigem Holzsteg. Perfekt integriert in die parkähnliche, äußerst gepflegte Gartenanlage mit attraktiver Bepflanzung läßt sich ein wirklich spektakulärer Fernblick genießen, wobei durch die Größe der Liegenschaft alle Bewohner gut geschützt vor fremden Einblicken durch Nachbarn oder Passanten sind.

Der ruhige Ort Gösing am Wagram liegt 4 Autominuten von der Marktgemeinde Fels am Wagram entfernt. Hier findet sich eine großartige Infrastruktur mit alle Stätten des täglichen Bedarfs. Es gibt einen Kindergarten, eine Volksschule und eine Mittelschule. In etwa 20

Autominuten erreicht man die Stadt Krems, die weitere Optionen für Bildung, Kultur, Wirtschaft und Gesundheitswesen beheimatet. Vor den Toren der Kulturlandschaft Wachau gelegen, gehört die Weinregion Wagram mit ihren weltbekannten Winzern zu einer den schönsten Gegenden Ostösterreichs. Die Möglichkeiten sind zahlreich: Ob Wandern, Radfahren, Laufen, eine Schiffahrt auf der Donau unternehmen, durch die älteste Stadt Niederösterreichs - das nahegelegene Krems - flanieren oder die berühmte Heurigenkultur der Region genießen, hier wird Lebensqualität ganz groß geschrieben.

Die Bundeshauptstadt Wien liegt wie Eingangs bereits erwähnt mit dem Auto nur ca. 40 min. entfernt, durch den Zug besteht ab Fels am Wagram mit einer überschaubaren Fahrzeit von etwa 50 Minuten eine perfekte öffentliche Anbindung an Wien Heiligenstadt.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne Herr Mag. Michael Baumgarth unter +43 664 554 1274 zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per email unter: office@fh-real.at

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <7.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <7.500m
Polizei <7.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap