Das Refugium am See – exklusiver Landsitz mit eigenem Seegrundstück, Tennisplatz und über 6 Hektar Eigengrund



Seeblick vom Steg - Pic 4

Objektnummer: 7530/5260

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3376 St. Martin-Karlsbach
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	259,00 m²
Lagerfläche:	77,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 73,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	1.599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39








FRÖSCHL
real estate


FRÖSCHL


FRÖSCHL































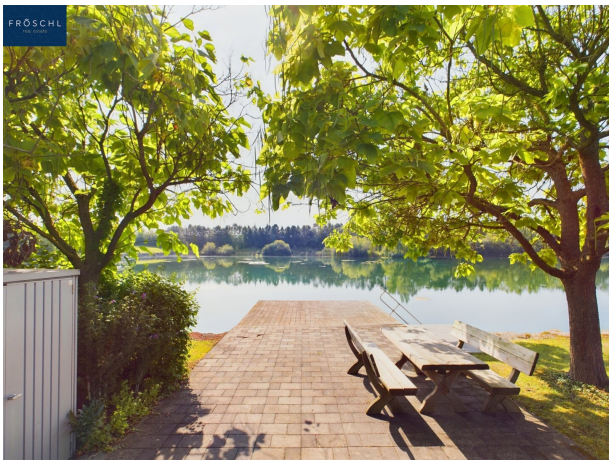




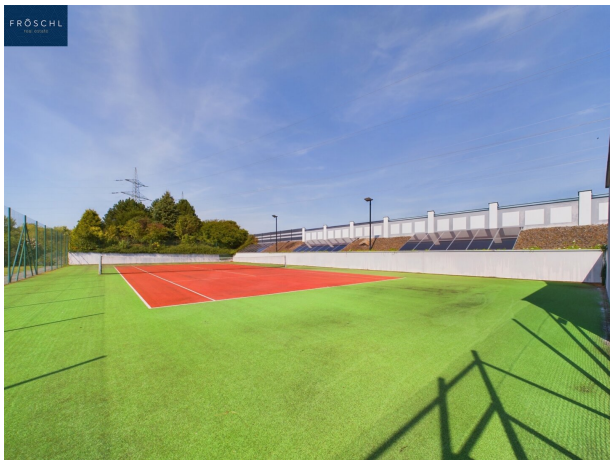
















Erdgeschoss

FRÔSCHL
real estate

Nutzfläche EG
125,94 m²

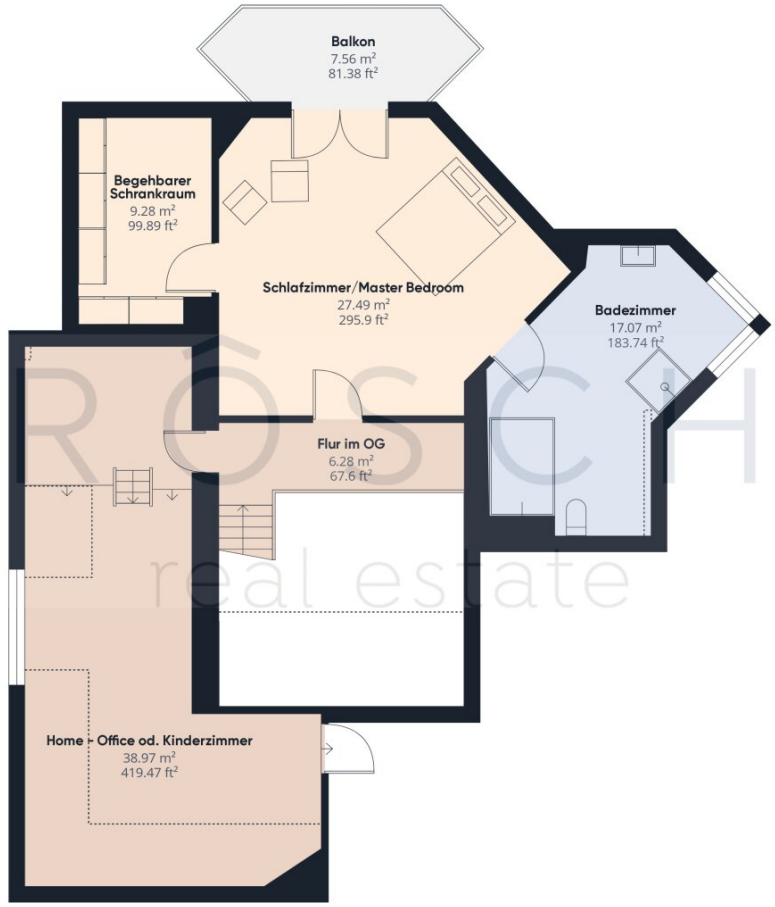
Ungefähre Gesamtfläche[1]
163.44 m²
1759.25 ft²

Balkone und Terrassen
57.98 m²
624.09 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.



Obergeschoss

FRÔSCHL
real estate

Nutzfläche OG

Ungefähre Gesamtfläche[1]

99.09 m²
1066.6 ft²

Balkone und Terrassen

7.56 m²
81.38 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

19.95 m²
214.74 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
····· Unter 1.5 m/5 ft

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

FRÔSCHL
real estate



Untergeschoss - Ebene zum See u. Tennisanlage

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
116.34 m²
1252.27 ft²

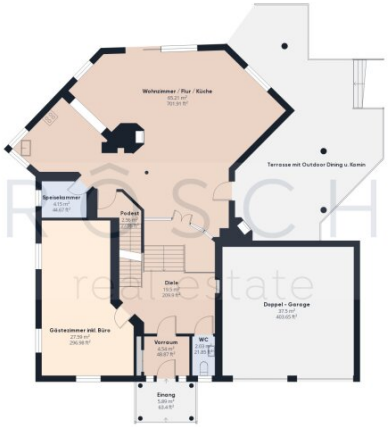
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.



Stock 0



Stock 1



Stock 2

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
378.87 m²
4078.12 ft²

Balkone und Terrassen
65.54 m²
705.47 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
19.95 m²
214.74 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
····· Unter 1.5 m/5 ft

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE360

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.08.2024

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:1.000 50 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.08.2024

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.08.2024

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 07.08.2024

FRÔSCHL
real estate

e
and

Österreichischer Kataster

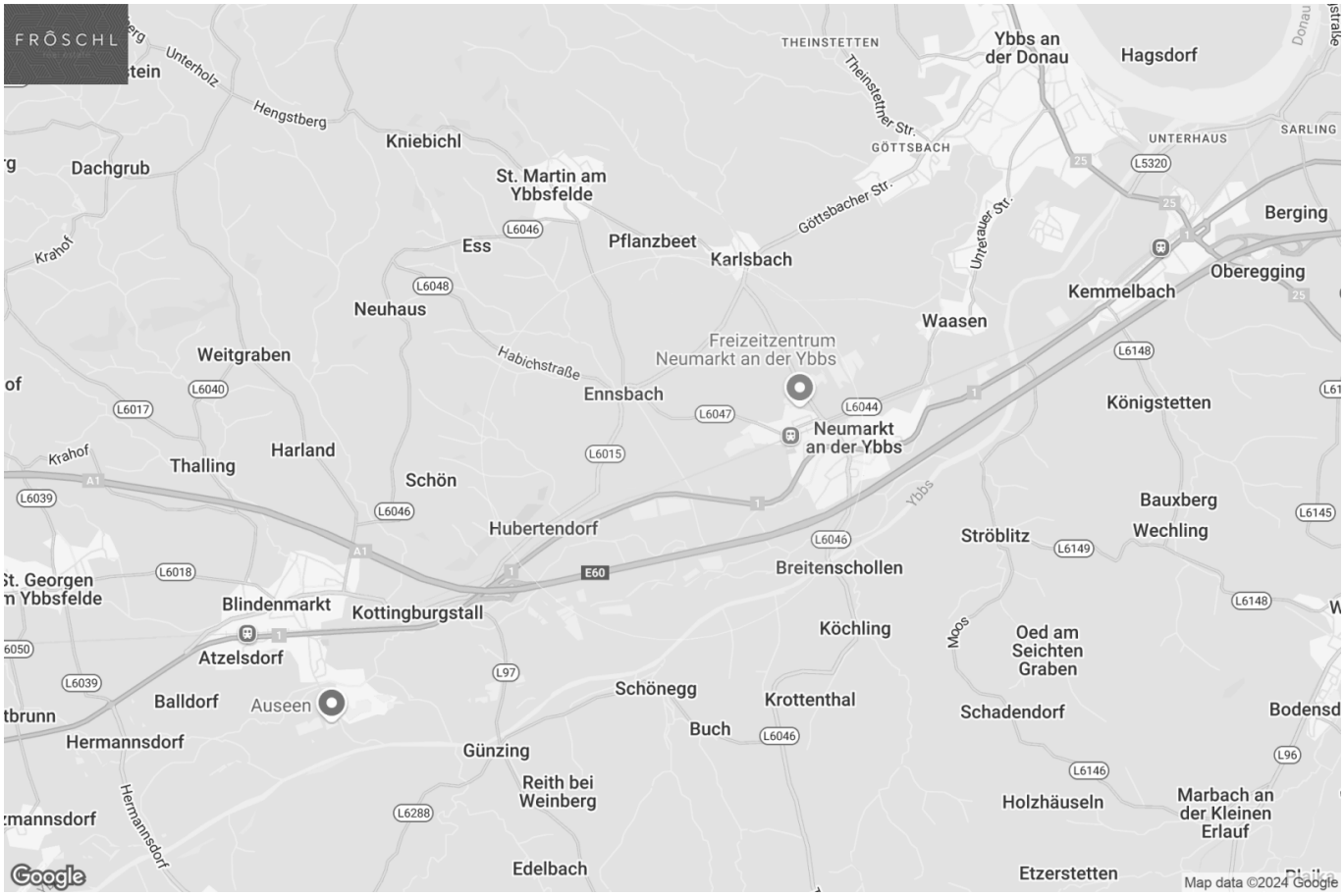
HW = 335222.2, RW = -95364.5



HW = 334038.5, RW = -96280.5

© BEV, CC BY 4.0 This map is protected by copyright. No guarantee is given for the accuracy or completeness of the map content. The coordinates are referenced in MGI_M34 (EPSG:31256)

Created on 2024-09-18


FRÖSCHL
Unterholz
Hengstberg
Kniebichl
Dachgrub
St. Martin am Ybbsfelde
Krahof
Ess
Pflanzbeet
Karlsbach
Neuhaus
Weitgraben
Habichstraße
Freizeitzentrum Neumarkt an der Ybbs
Ennsbach
Neumarkt an der Ybbs
Thalling
Harland
Schön
Hubertendorf
Breitenschollen
Blindenmarkt
Kottingburgstall
Atzelsdorf
Balldorf
Auseen
Hermannsdorf
Günzing
Reith bei Weinberg
Edelbach
Köchling
Schönegg
Krottenthal
Buch
Schadendorf
Oed am Seichten Graben
Ströblitz
Wechling
Bauxberg
Königstetten
Waasen
Kemmelbach
Oberegging
Berging
Ybbs an der Donau
Hagsdorf
THEINSTETTEN
GÖTTSBACH
UNTERHAUS
SARLING
Theinstettner Str.
Göttsbacher Str.
Untertauer Str.
Holzhäuseln
Marbach an der Kleinen Erlauf
Etzerstetten
Ybbs
Moos
Google
Map data ©2024 Google

Objektbeschreibung

Manche Immobilien bieten Wohnraum. Andere schaffen Freiraum, Rückzug und ein Lebensgefühl, das weit über die Grenzen des Gewöhnlichen hinausgeht.

Auf mehr als sechs Hektar Eigengrund vereint dieses außergewöhnliche Anwesen alles, was man mit exklusivem Wohnen im Grünen verbindet: ein eigenes Seegrundstück, weitläufige Park- und Grünflächen, einen Tennisplatz mit Flutlichtanlage, einen Saunabereich sowie eine großzügig gestaltete Villa mit beeindruckendem Blick auf das Wasser.

Die in hochwertiger Massivbauweise errichtete Villa präsentiert sich als harmonische Verbindung aus Wohnkomfort, Naturverbundenheit und Privatsphäre. Großzügige Fensterflächen holen die einzigartige Kulisse des Sees in die Wohnräume und schaffen laufend wechselnde Blickbeziehungen zur umgebenden Natur.

Im Mittelpunkt des Hauses steht der offene Wohnbereich mit Küche, Essplatz und gemütlichem Kamin. Hier entstehen Räume für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden ebenso wie für ruhige Momente mit Blick auf das Wasser. Die angrenzenden Terrassen erweitern den Wohnbereich ins Freie und laden dazu ein, die besondere Atmosphäre dieses Ortes in vollen Zügen zu genießen.

Der private Rückzugsbereich bietet großzügige Schlafzimmerbereiche, einen Schrankraum sowie weitere Räume für Familie, Gäste oder Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Saunabereich, der nach einem Tag am Wasser oder auf dem Tennisplatz einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Stunden bietet.

Die weitläufigen Außenflächen machen dieses Anwesen zu einer Rarität am österreichischen Immobilienmarkt. Der Tennisplatz eröffnet sportliche Möglichkeiten direkt vor der eigenen Haustüre, während das Seegrundstück zu entspannten Stunden am Wasser einlädt. Die Kombination aus Natur, Wasser und großzügigem Grundbesitz verleiht der Liegenschaft eine Ausstrahlung, die man eher von privaten Landsitzen oder exklusiven Rückzugsorten kennt.

Ein besonderes Merkmal der Liegenschaft ist das großzügige Seegrundstück mit seinen attraktiven Uferbereichen. Für einzelne benachbarte Grundstücke bestehen grundbücherlich sichergestellte Nutzungsrechte am Badesee. Die Nutzung bleibt dadurch auf einen kleinen und überschaubaren Kreis beschränkt und bewahrt den exklusiven Charakter dieses besonderen Ortes.

Ein Ort, an dem die Zeit etwas langsamer vergeht.

Wenn sich morgens die ersten Sonnenstrahlen auf der Wasseroberfläche spiegeln und abends der Blick über den ruhigen See schweift, wird spürbar, was dieses Anwesen so besonders macht. Eingebettet in eine weitläufige Parklandschaft vereint das Refugium am See ein

außergewöhnliches Maß an Privatsphäre mit jener Gelassenheit, die heute zu den seltensten Luxusgütern zählt.

Das eigene Seegrundstück, großzügige Grünflächen, der Tennisplatz und vielfältige Rückzugsmöglichkeiten schaffen einen Rahmen für ein Leben abseits der Hektik des Alltags. Es ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben. Ein Ort, der nicht nur Raum bietet, sondern Freiraum.

Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen und einen Landsitz mit unverwechselbarem Charakter ihr Eigen nennen möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Anwesen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Wir nehmen uns ausreichend Zeit, um Ihnen die besonderen Qualitäten dieser seltenen Liegenschaft näherzubringen und freuen uns auf Ihre Anfrage. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit unter **+43 664 1838 268** oder per E-Mail an **christian@froeschl.estate** zur Verfügung.

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere Immobilienangebote, aktuelle Projekte sowie unsere 360°-Rundgänge. Auf Wunsch begleiten wir Sie auch gerne im Rahmen einer geführten virtuellen Besichtigung.

Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Auskünfte des Eigentümers. Änderungen, Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.

Sie möchten den aktuellen Wert Ihrer Immobilie kennen?

FRÖSCHL real estate erstellt professionelle und nachvollziehbare Immobilienbewertungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Abhängig von Art und Nutzung der Liegenschaft erfolgt die Wertermittlung nach dem Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertverfahren. Unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Unterlagen ermitteln wir den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie fundiert und nachvollziehbar.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei Bewertungen im Zusammenhang mit Erbschaften, Vermögensaufteilungen, steuerlichen Fragestellungen, Schenkungen oder weiteren privaten und unternehmerischen Anlässen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <3.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap